PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **39/2023 (AD)**

PHILIP BUGEJA
BĦALA LIKWIDATUR TA' QUALITY HOMES LIMITED (C1562)

VS

RAYMOND BONNICI (KI 777051M)

U B'DIGRIET TAS-7 TA' FRAR 2023
L-AVUKAT DR SIMON MICALLEF STAFRACE U L-PROKURATUR LEGALI MELISSA MARY VICTORIA ANASTASI
ĠEW NOMINATI BĦALA KURATURI DEPUTATI BIEX JIRRAPPREŻENTAW IS-SIDIEN INNOTI TAL-APPARTAMENTI WIEĦED (1) SA GĦAXRA (10) U TNAX (12) SA SEBGĦA U GĦOXRIN (27), FORREST COURT, TRIQ MENSIJA, THE GARDENS, SAN ĠILJAN

U B'DIGRIET TAL-21 TA' FRAR 2023
IL-QORTI RREVOKAT *CONTRARIO IMPERIO* D-DIGRIET TAN-NOMINA TAL-KURATURI DEPUTATI ĦLIEF GĦAS-SIDIEN TAL-APPARTAMENTI BIN-NUMRI 18 U 27, U DAN WARA LI B'NOTA TAT-13 TA' FRAR 2023 ASSUMEW L-ATTI TAL-KAWŻA
JUDITH MORRIS (KI 0036900A), RONALD JOSEPH VICTOR MIFSUD (KI 538887M) U HELEN MARY MIFSUD (KI 394962M), ANTHONY GALEA (KI 0407878M), ANNA VELLA (KI

0547480M), ANGELA GALEA (KI 0323883M), ANDREANA GALEA (KI 097590M), ADRIAN GALEA (KI 0185785M), ELIZABETH ANNE FARRUGIA (KI 230767M), JOSEPH JACCARINI (KI 713662M) U SUZANNE JACCARINI (KI 38565M), KENNETH BONNICI (KI 14875M) U MONICA BONNICI GRECH (KI 518177M), MARIE THERESE BERNARD (KI 217852M), SANTINA CAMILLERI (KI 06566M), ANDREW SAPIENZA (KI 496677M), ANTOINETTE GATT RUTTER (KI 0936747M), MARILYN SPITERI STAINES (KI 390039M), CALPE ASSOCIATES LIMITED (C 9038), MIGUEL ZAMMIT TABONA (KI 0159876M), JOHN BORG (KI 006360M) U SAVIOUR BORG (KI 604253M);

B'DIGRIET TAL-14 TA' MARZU 2024 ASSUMA L-ATTI
LOUIS PACE
MINFLOK CHRISTIAN BUSUTTIL (KI 169286M), PAUL BUSUTTIL (KI 763552M), EMANUEL BUSUTTIL (KI 342549M), MARIA K/A MARION CARUANA (KI 553554M), ANNUNZIATA FARRUGIA (KI 320560M), JOHN BUSUTTIL (KI 317064M), ANTHONY BUSUTTIL (KI 445947M), F'DAK ILLI JIRRIGWARDA L-APPARTAMENT 17;

PETRA & COMPANY (P COMM75)

B'DIGRIET TAL-14 TA' MARZU 2024 ASSUMEW L-ATTI
IVAN BELIC U SVETLANA VALDIMNOVA MIHALEVA
MINFLOK CHANTAL BELLO (KI 368969M) GĦAL DAK ILLI JIRRIGWARDA L-APPARTAMENT 20;

FRANCIS CARUANA (KI 012448M) U DORIS CARUANA (KI 265150M), NEIL GALEA (KI 0481181M), GRETA GALEA (KI 0204575M) U GAYLE GALEA (KI 0512178M), ALEXANDER FRIGGIERI (KI 125949M), CECILIA PORTELLI (KI 0773744M), ANITA CACHIA (KI 344759M), TABRIA COMPANY LIMITED (C 8070)

U B'NOTA DATATA 3 T'APRIL 2023 ASSUMEW L-ATTI TAL-KAWŻA
DR EDWARD DEBONO (KI 592758M),
DAVID DEBONO U DR MARTIN DEBONO
GĦALL-APPARTAMENT 18 U

Seduta ta' nhar il-Ħamis, erbatax (14) ta' Novembru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar talba għal (a) dikjarazzjoni illi s-soċjeta' attriċi hija l-proprejtarja assoluta tal-partijiet komuni, inkluż l-arja tal-blokka magħrufa bħala Forrest Court, Triq Mensija, The Gardens, San Ġiljan; u (b) dikjarazzjoni illi s-soċjeta' attriċi għandha dritt li tiżviluppa l-arja fuq l-isess blokka, purche takkomoda d-dritt ta' użu tal-bejt fuq livell ieħor.

Preliminari

2. Permezz ta' rikors preżentat nhar id-disgħa (9) ta' Jannar 2023, **Philip Bugeja noe**, bil-ġurament tiegħu ippremetta:

   a. *Illi s-soċjeta' attriċi kienet xtrat biċċa art magħrufa bħala "Ta' Wara l-Knisja", f'San Ġiljan mingħand is-soċjeta' Wren Investments (Malta) Limited kif jirriżulta mill-annessi żewġ kuntratti fl-atti tan-Nutar Dr George Bonello Du Puis tad-9 ta' Ottubru 1969 (Dok A u B);*

   b. *Illi sussegwentement is-soċjeta' attriċi kienet bniet seba'* (sic) *u għoxrin (27) appartament fuq is-sit in kwistjoni, liema appartamenti ingħataw l-isem uffiċjali ta' Forrest Court in Triq il-Mensija, San Ġiljan;*

   c. *Illi s-soċjeta' attriċi biegħet dawn l-appartamenti bid-dritt ta' użu tal-partijiet komuni flimkien mal-appartamenti l-oħra;*

d. *Illi għalhekk l-arja tal-blokka imsemmija baqgħet proprjeta' tas-soċjeta' attriċi;*

e. *Illi dan nonostante l-konvenuti qegħdin jivvintaw titolu ta' proprjeta' fuq l-arja tal-blokka, u dan minħabba li fi kuntratti sussegwenti l-kliem tal-kuntratt tbiddel xi ftit billi minflok "having the enjoying the* (sic) *other flats in the said block of the entrances ... roofs ... all other normal common parts and services of the said block" jgħidu "subject to the comminity* (sic) *together with the other flats in the said block of the entrance ... and all other services of the said block."*;

f. *Illi jidher ċar pero' li dan huwa rapportat żbaljat fil-kuntratti sussegwenti;*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrent noe talab lil din il-Qorti sabiex:

   i. *Tiddikjara għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi illi s-soċjeta' attriċi hija l-proprjetarja assoluta tal-partijiet komuni inkluż l-arja tal-blokka magħrufa bħala Forrest Court, Triq Mensija, The Gardens, San Ġiljan;*

   ii. *Tiddikjara konsegwentement illi s-soċjeta' attriċi għandha dritt illi tiżviluppa l-arja fuq il-blokka magħrufa bħala Forrest Court, Triq Mensija, The Gardens, San Ġiljan, purche li s-soċjeta' attriċi takkomoda d-dritt ta' użu tal-bejt fuq livell ieħor;*

   Bl-ispejjeż u l-konvenuti inġunti in subizzjoni;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Frar 2023, din il-Qorti kif diversement presjeduta appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-stess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta ġuramentata datata erbatax (14) ta' Frar 2023, il-konvenuti **Raymond Bonnici et** eċċepew:

a. *Illi fl-ewwel lok il-kawża hija nulla stante illi Philip Bugeja mhuwiex il-liwkidatur tas-soċjeta' Quality Homes Limited u konsegwentement huwa m'għandux ir-rappresentanza tal-istess soċjeta'. Għalhekk l-istess Bugeja qatt ma seta jintavola l-kawża odjerna;*

b. *Illi in subsidium u mingħajr preġudizzju għas-suespost is-soċjeta' attriċi trid tipprova t-titolu illi qed tivvanta;*

c. *Illi kif ser jirriżulta fuq it-trattazzjoni tal-kawża, is-soċjeta' rikorrenti kienet trasferiet il-partijiet komuni tal-blokk flimkien mal-appartamenti, u konsegwentement dawn jappartjenu lill-esponenti in komuni bejniethom flimkien mas-sidien l-oħra tal-appartamenti l-oħra;*

d. *Illi mill-kuntratti ta' bejgħ illi kienu saru mis-soċjeta' rikorrenti ma hemm xejn x'jista' jagħti x'jifhem illi s-soċjeta' venditriċi kienet riżervat għaliha stess xi dritt ta' proprjeta';*

e. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

6. Din il-Qorti, b'sentenza *in parte* mogħtija nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru 2023, ċaħdet l-eċċezzjoni ta' nullita' sollevata mill-konvenuti fl-ewwel paragrafu tar-risposta tagħhom, u ordnat il-prosegwiment tal-kawża.

Il-Qorti

7. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrent noe datat tnax (12) ta' Jannar 2023, u d-dokumenti annessi miegħu;

8. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti datata erbatax (14) ta' Frar 2023;

9. Rat in-nota tal-intimati illi permezz tagħha esebixxew, bħala prova rigward l-eċċezzjoni preliminari: (a) avviż maħruġ mir-Reġistratur tal-Kumpaniji u li deher fil-gazzetta *Times of Malta* fis-6 t'Awwissu 2013 (**Dok A** a fol 84 tal-proċess); (b) lista ppubblikata mir-Reġistratur tal-Kumpaniji fit-18 ta' Novembru 2013 fejn ġie mħabbar illi s-soċjeta' rikorrenti ġiet *defunct* (**Dok B** a fol 85 *et seq* tal-proċess); (c) kopja tas-sentenza li abbażi tagħha s-soċjeta' rikorrenti reġgħet ġiet rikostitwita (**Dok C** a fol 90 *et seq* tal-proċess); (d) estratt mill-MBR li qed turi lis-soċjeta' rikorrenti bħala *'active'* (**Dok D** a fol 96 tal-proċess); (e) kopja ta' sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili – Sezzjoni Kummerċ Nru 5/2020 fejn il-Qorti ordnat illi jerġa' jinfetaħ il-proċess tal-istralċ (**Dok E** a fol 97 *et seq* tal-proċess); (f) estratt mill-MBR li qed turi s-soċjeta' illi ġiet rikostitwita abbażi tas-sentenza **Dok E** indikata bħala *'in dissolution'* (**Dok F** a fol 108 tal-proċess);

10. Rat in-nota tar-rikorrent noe illi permezz tagħha esebixxa, bħala prova rigward l-eċċezzjoni preliminari: (a) dokument mir-Reġistru tal-Kumpaniji li jindika li Philip Bugeja kien ġie nominat likwidatur (**Dok AA** a fol 110 tal-proċess); (b) kopja ta' sentenza bir-Rikors Numru 22/2018 JZM (**Dok BB** a fol 111 *et seq* tal-proċess);

11. Reġgħet rat is-sentenza *in parte* mogħtija minnha stess nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru 2023, illi permezz tagħha **<u>ċaħdet</u>** l-ewwel eċċezzjoni, cioe l-eċċezzjoni ta' natura preliminari, sollevata mill-konvenuti (a fol 123 *et seq* tal-proċess);

12. Rat in-nota tar-rikorrent noe illi permezz tagħha esebixxa wieħed u għoxrin (21) kuntratt relatati mal-blokk bl-isem Forrest Court, fi Triq il-Mensija, San Ġiljan (a fol 132 *et seq* tal-proċess);

13. Rat l-affidavit ta' **Raymond Bonnici**, a fol 260-261 tal-proċess;

14. Rat is-sitta u għoxrin (26) kuntratt esebiti mill-intimati a fol 272 *et seq* tal-proċess;

15. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrent noe, a fol 476 *et seq* tal-proċess;

16. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuti, a fol 508 *et seq* tal-proċess;

17. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ulterjuri tar-rikorrenti, a fol 540-541 tal-proċess;

18. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ulterjuri tal-intimati, a fol 543-544 tal-proċess;

19. Rat illi l-partijiet qablu illi l-kawża tibqa’ differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

20. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

21. Il-kawża odjerna tiċċentra primarjament fuq interpretazzjoni tal-kundizzjonijiet tal-kuntratti illi permezz tagħhom akkwistaw il-proprejtajiet rispettivi tagħhom l-intimati mingħand is-soċjeta’ Quality Homes Limited. Dwar interpretazzjoni ta’ kuntratti jgħid l-Artikolu 1002 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta:

    1002. Meta l-kliem ta’ konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.

    Inoltre, imbagħad, l-Artikolu 1003 tal-Kap 16 jistabbilixxi illi:

    1003. Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma’ dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet.

22. Il-Qorti tal-Appell (Superjuri), fis-sentenza mogħtija reċentement fl-ismijiet ***Eucharist Gauci et vs Gregory Grech et***[1], għamlet sinteżi mirquma tal-prinċipji saljenti illi jirregolaw l-interpretazzjoni ta' kuntratti, u kellha s-segwenti xi tgħid dwar iż-żewġ artikoli hawn riprodotti:

> ▪ *Meta l-kliem ta' konvenzjoni meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt hu ċar ma hemmx lok għal interpretazzjoni (***Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili***). Għaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tingħata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt inċidentali jew aċċessorju tagħha (***Carmela Borg v. Bartolomeo Xuereb*** - Appell Superjuri - 20 ta' Marzu, 1997);. Dan huwa wkoll konformi mal-prinċipju regolanti l-istitut tal-interpretazzjoni tal-kuntratti illi* contra scriptum non est argumentum*. Applikabbli dan il-prinċipju sakemm ma tinġiebx prova li l-kuntratt huwa nieqes minn xi element kostituttiv tiegħu. (***Joseph Grech Sant noe. v. Av Dr Riccardo Farrugia et noe***. – Appell Superjuri - 28 ta' Frar 1997).*
>
> ▪ *Meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx ma' l-intenzjoni tal-partijiet kif tkun tidher ċara mill-pattijiet meħudin flimkien, għandha tipprevali l-intenzjoni – "Issa din ir-regola għandha tigi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirriżulta bla dubju illi s-sens tal-klawsola li tkun jista' biss jiġi interpretat b'mod univoku għax hu ċar. Irid jirriżulta wkoll li dan is-sens ċar tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'moħħhom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi waħda mill-partijiet kellha f'rasha. U dan irid jidher ċar mill-pattijiet kollha tal-kuntratt meħudin*

[1] Rik Nru 68/15/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 22 t'Ottubru 2024

*flimkien.” (***John Bartolo et v. Alfred Petroni et** *– Appell Superjuri - 7 ta’ Ottubru, 1997);*

▪ *“Fl-applikazzjoni tar-regoli ta’ l-interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom mogħti li jiswa imma hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta’ kif gie użat mill-kontraenti li għandu jgħodd.” (***John Zammit v. Michael Zammit Tabona et noe** *– Appell Superjuri - 28 ta’ Frar, 1997). Li għandu jorbot huwa t-tifsira tal-kliem fis-sens ordinarju tagħhom kif tirriżulta minn qari oġġettiv tal-konvenzjoni fil-kuntest ta’ kif ġie użat mill-kontraenti. Huwa biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri u jagħtu lok għall-dubju dwar dak stipulat li tiskatta l-ħtieġa tar-riċerka minn provi oħra lil hinn mit-termini tal-konvenzjoni dwar x’kienet verament l-intenzjoni komuni tal-partijiet (***Nazzareno Vella noe. et. v. Joseph Abela noe. et***. – Appell Superjuri - 14 ta’ Jannar, 2002;* ***Christine Borda et. v. Joseph Borda*** *- Appell Superjuri - 30 ta’ April, 2024).*

▪ *Huwa biss f’każ fejn oġġettivament jinħoloq dubju dwar is-sens mogħti lill-konvenzjoni, li l-ġudikant għandu jislet l-intenzjoni tal-partijiet skont kif riflessa fil-konvenzjoni. Fejn il-konvenzjoni hi ċara u fejn il-fatti li jkunu wasslu għaliha, kif ukoll fatti sussegwenti, ma jpoġġux fid-dubju dwar x’kienet verament il-volontà tal-kontraenti, ma jkunx leċitu għall-ġudikant illi jagħti lil dik l-iskrittura tifsira differenti minn dak liberament espress mill-kontraenti, għaliex il-prinċipju tad-dritt huwa:* in claris non fit interpretatio *(***Antoine Xerri et. v. Bartolomeo Debono et***. – Appell Superjuri - 9 ta’ April, 2024;* ***Rosario Cortis***

v. ***Angelo Farrugia et.*** *– Appell Superjuri - 10 ta' Ottubru, 2023).*

23. Din il-Qorti ma tarax illi għandha x'iżżid mas-suespost, u tqis illi għandha tadotta dawn l-istess prinċipji u tapplikahom fl-eżami tagħha tal-każ odjern;

24. Il-vertenza bejn il-partijiet tirrigwarda, b'mod partikolari, il-bejt tal-blokk t'appartamenti illi tagħhom l-intimati huma proprjetarji, b'dana illi filwaqt illi r-rikorrenti noe qed jippretendi illi s-soċjeta' Quality Homes Limited kienet tat biss lill-intimati d-dritt t'użu tal-bejt, l-intimati qed isostnu illi huma akkwistaw sehem indiviż mill-bejt meta akkwistaw il-proprjetajiet rispettivi tagħhom;

25. Din il-Qorti rat illi fil-każ:

- **Tal-Appartament nru 1**: L-appartament inbiegħ minn Quality Homes Ltd lil Philip Taylor-East b'kuntratt datat 5 t'Awwissu 1976 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Brincat. Dan bil-kundizzjoni illi, *"The flat shall enjoy the community together with the other flats forming the block of the [...] roofs [...] of the said "Forrest Court""*[2]. Eventwalment dan l-appartament ġie akkwistat mill-intimata Judith Morris u żewġha mingħand Maurice Stafrace (illi kien akkwista l-istess mingħand Philip Taylor-East) permezz ta' kuntratt datat dsatax (19) t'Ottubru 1989, pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Patrick Critien[3];

- **Tal-Appartament nru 2:** L-appartament inbiegħ minn Quality Homes Ltd lil Cotswold Developments Ltd b'kuntratt datat 11 t'Awwissu 1975 fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino. Dan bil-kundizzjoni illi, *"The said flats are being sold [...] with the use of the roof area of that part of the block facing Mensija Street."*[4] Sussegwentement, Quality Homes Limited reġgħet akkwistat dan il-fond b'kuntratt datat 29 ta' Novembru 1976 fl-

[2] A fol 153 *et seq* tal-proċess
[3] A fol 272 *et seq* tal-proċess
[4] A fol 197 *et seq* tal-proċess

atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino, u dan ukoll bil-kundizzjoni illi, *"The said flats are being sold [...] with the use of the roof area of that part of the block facing Mensija Street."*[5] B'kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr George Bonello DuPuis nhar il-25 ta' Frar 1977, Quality Homes Ltd biegħet l-istess appartament lil Simon Fenech, u dan *"having in common with the other flats in the block of the main door, entrance, hall, staircase, landings, drains, lifts and roofs and all comunal areas."*[6] Eventwalment, l-intimati Ronald Joseph Victor Mifsud u Helen Mary Mifsud akkwistaw l-appartament mingħand John Gatt Rutter b'kuntratt datat 23 ta' Mejju 2012 fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri, u dan bil-kundizzjoni illi kien inkluż fil-bejgħ *"the right of use of the roof area of that part of the block facing Mensija Street"*[7]. Il-kuntratt illi bih akkwista l-fond John Gatt Rutter ma ġiex esebit in atti;

- **<u>Tal-Appartamenti nri 3 u 4</u>**: L-appartamenti nbiegħu minn Quality Homes Ltd lil Cotswold Developments Ltd b'kuntratt datat 11 t'Awwissu 1975 fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino. Dan bil-kundizzjoni illi, *"The said flats are being sold [...] with the use of the roof area of that part of the block facing Mensija Street."*[8] Sussegwentement, Quality Homes Limited reġgħet akkwistat dawn il-fondi b'kuntratt datat 29 ta' Novembru 1976 fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino, u dan ukoll bil-kundizzjoni illi, *"The said flats are being sold [...] with the use of the roof area of that part of the block facing Mensija Street."*[9] Eventwalment, Quality Homes Limited biegħet l-istess fondi lil Edwin Galea b'kuntratt datat 5 ta' Jannar 1977 fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri, u dan *"with the community and consequent enjoyment, wtih the other flats and premises in the block, of the [...] roofs (both that facing Mensija Road and that facing Forrest Street)"*[10], filwaqt illi Edwin Galea u martu għaddew il-fond numru 3 b'donazzjoni lill-intimati Anthony Galea, Anna Galea, Angela Galea, Andreana Galea u Adrian

[5] A fol 498 *et seq* tal-proċess
[6] A fol 232 *et seq* tal-proċess
[7] A fol 274 *et seq* tal-proċess
[8] A fol 197 *et seq* tal-proċess
[9] A fol 498 *et seq* tal-proċess
[10] A fol 238 *et seq* tal-proċess

Galea b'kuntratt pubblikat nhar it-23 ta' Diċembru 2008 fl-atti tan-Nutar Dr Andre Farrugia bl-istess kundizzjoni[11], u l-fond numru 4 b'kuntratt pubblikat nhar it-13 t'Ottubru 2013 fl-atti tan-Nutar Dr Andre Farrugia bl-istess kundizzjoni[12];

- **<u>Tal-Appartament nru 5</u>**: L-appartament inbiegħ minn Quality Homes Ltd lil Cotswold Developments Ltd b'kuntratt datat 11 t'Awwissu 1975 fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino. Dan bil-kundizzjoni illi, *"The said flats are being sold [...] with the use of the roof area of that part of the block facing Mensija Street."[13]* Sussegwentement, Quality Homes Limited reġgħet akkwistat dan il-fond b'kuntratt datat 29 ta' Novembru 1976 fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino, u dan ukoll bil-kundizzjoni illi, *"The said flats are being sold [...] with the use of the roof area of that part of the block facing Mensija Street."[14]* Eventwalment, l-intimata Elisabeth Ann Farrugia akkwistat il-fond mingħand il-ġenituri tagħha Joseph u Antonia Farrugia b'kuntratt datat 13 ta' Jannar 2010 fl-atti tan-Nutar Maria Sciberras, *"with the community of all parts common with the other flats of the same block, in the state in which it is today"[15]*. Il-kuntratt illi permezz tiegħu akkwistaw il-fond il-konjuġi Farrugia ma ġiex esebit in atti;

- **<u>Tal-Appartament nru 6</u>**: L-appartament inbiegħ minn Quality Homes Ltd lil Cotswold Developments Ltd b'kuntratt datat 11 t'Awwissu 1975 fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino. Dan bil-kundizzjoni illi, *"The said flats are being sold [...] with the use of the roof area of that part of the block facing Mensija Street."[16]* Sussegwentement, Quality Homes Limited reġgħet akkwistat dan il-fond b'kuntratt datat 29 ta' Novembru 1976 fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino, u dan ukoll bil-kundizzjoni illi, *"The said flats are being sold [...] with the use of the roof area of that part of the*

---

[11] A fol 283 *et seq* tal-proċess
[12] A fol 287 *et seq* tal-proċess
[13] A fol 197 *et seq* tal-proċess
[14] A fol 498 *et seq* tal-proċess
[15] A fol 291 *et seq* tal-proċess
[16] A fol 197 *et seq* tal-proċess

block facing Mensija Street."[17] Dan l-appartament ġie finalment akkwistat mill-intimat Joseph Martin Jaccarini mingħand James Busuttil permezz ta' kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Remigio Zammit Pace nhar id-29 ta' Diċembru 1992, soġġett għall-kondizzjoni illi, *"Il-flat trasferit għandu komuni mal-flats l-oħra tal-istess blokk [...] il-bejt"*[18]. Il-kuntratt illi permezz tiegħu ġie akkwistat il-fond minn James Busuttil ma ġiex esebit in atti;

- **Tal-Appartament nru 7**: L-appartament inbiegħ minn Quality Homes Ltd lil Cotswold Developments Ltd b'kuntratt datat 11 t'Awwissu 1975 fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino. Dan bil-kundizzjoni illi, *"The said flats are being sold [...] with the use of the roof area of that part of the block facing Mensija Street."*[19] Sussegwentement, Quality Homes Limited reġgħet akkwistat dan il-fond b'kuntratt datat 29 ta' Novembru 1976 fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino, u dan ukoll bil-kundizzjoni illi, *"The said flats are being sold [...] with the use of the roof area of that part of the block facing Mensija Street."*[20] Eventwalment, dan il-fond ġie mibjugħ minn Quality Homes Limited lil Anthony Lautier, b'kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr George Bonello DuPuis nhar is-17 ta' Novembru 1978, *"bil-komunioni mal-flats l-oħra ta' dina l-blokk tal-[...] bjut"*[21]. Finalment, l-intimati Kenneth Bonnici u Monica Bonnici Grech akkwistaw dan l-appartament mingħand Monica Gauci permezz ta' kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Francesca Mifsud nhar it-23 ta' Marzu 2020, u ġie dikjarat illi, *"Inklużi mal-Appartament hemm il-komunjoni (flimkien mal-appartamenti l-oħra fil-Blokk) tal-partijiet komuni tal-Blokk u cioe' l-bieb ta' barra, l-entratura, it-taraġ, il-lift, id-drains u d-drenaġġ, u kif ukoll il-bejt."*[22]. Il-kuntratt illi permezz tiegħu akkwistat il-fond Monica Gauci ma ġiex esebit in atti;

[17] A fol 498 *et seq* tal-proċess
[18] A fol 296 *et seq* tal-proċess
[19] A fol 197 *et seq* tal-proċess
[20] A fol 498 *et seq* tal-proċess
[21] A fol 249 *et seq* tal-proċess
[22] A fol 303 *et seq* tal-proċess

- **<u>Tal-Appartament nru 8</u>**: Josephine Galea akkwistat dan il-fond mingħand Quality Homes Limited b'kuntratt datat 18 t'Awwissu 1876 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Remigio Zammit Pace, soġġett għall-kundizzjoni illi, *"The flat hereby sold shall enjoy the community with the other flats in the said block of the [...] roofs"*[23]. Eventwalment, l-intimata Mary Theresa Bernard akkwistat dan l-appartament mingħand Richard u Mary Gertrude konjuġi Caruana b'kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Abela nhar it-3 ta' Diċembru 2001, bil-kundizzjoni illi, *"Inklużi ma' l-imsemmi flat hemm il-komunjoni mas-sidien tal-flats l-oħra formanti parti mill-istess blokk, ta' dawk il-partijiet li huma intiżi għal użu komuni fl-imsemmi blokk ta' flats, u cioe [...] tal-bjut"*[24]. Il-kuntratt illi permezz tiegħu akkwistaw il-fond il-konjuġi Caruana ma ġiex esebit in atti;

- **<u>Tal-Appartament nru 9</u>**: Is-soċjeta' CAMCAB Limited akkwistat dan il-fond mingħand Quality Homes Limited b'kuntratt datat 15 ta' Settembru 1976 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Brincat, soġġett għall-kundizzjoni illi *"The flat shall enjoy the community together with the other flats forming the block of the [...] roofs"*[25]. Eventwalment jidher illi l-fond ġie akkwistat minn Carmelo sive Lino Camilleri, u trasmess *causa mortis* lit-tliet uliedu Dr Stefano Camilleri, Adriana Borg u Santina Camilleri, iżda Santina Camilleri saret proprjetarja tal-fond fl-intier tiegħu billi akkwistat l-ishma rispettivi ta' ħutha b'kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Helen Borg Muscat nhar is-16 ta' Marzu 2011, *"including a pro rata share of the common parts of the block, including [...] the roof"*[26]. Il-kuntratt illi permezz tiegħu akkwista l-fond Carmelo Camilleri ma ġiex esebit in atti;

- **<u>Tal-Appartament nru 10</u>**: Dan l-appartament ġie mibjugħ minn Quality Homes Limited lil Alex Gollcher b'kuntratt datat 4 t'Awwissu 1976, bil-kundizzjoni illi, *"The flat hereby sold shall enjoy the*

[23] A fol 174 *et seq* tal-proċess
[24] A fol 313 *et seq* tal-proċess
[25] A fol 168 *et seq* tal-proċess
[26] A fol 323 *et seq* tal-proċess

community with the other flats in the said block of the [...] roofs"[27]. Alexander Gollcher u martu Josephine Gollcher biegħu l-fond lill-intimat Andrew Sapienza b'kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri nhar it-13 ta' Mejju 2004, u ġie pattwit illi, *"The property hereby transferred shall enjoy the community with the other flats in the said block of the [...] roofs"*[28];

- **<u>Tal-Appartament nru 11</u>**: Dan l-appartament ġie akkwistat minn Walter Ebejer mingħand Quality Homes Limited b'kuntratt datat 10 ta' Lulju 1976, bil-kundizzjoni illi, *"The flats hereby sold shall enjoy the community with the other flats in the said block of [...] roofs"*[29]. L-intimat Raymond Bonnici akkwista dan l-appartament mingħand Herbert Naudi, b'kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Peter Fleri-Soler nhar il-5 t'April 2000, u ġie dikjarat illi, *"The said flat enjoys the community with the other flats in the same block of the [...] roofs"*[30]*.* Il-kuntratt illi permezz tiegħu akkwista l-fond Herbert Naudi mingħand Walter Ebejer ma ġiex esebit in atti;

- **<u>Tal-Appartament nru 12</u>**: Dan l-appartament ġie mibjugħ minn Quality Homes Limited lil Paul Gauci b'kuntratt tal-25 ta' Ġunju 1976 fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino, u ġie pattwit illi, *"The flat hereby sold shall enjoy the community with the other flats in the said block of the [...] roofs"*[31]. L-intimata Antoinette Gatt Rutter akkwistat il-fond mingħand Alfio u Maria Micallef Grimaud permezz ta' kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Grech Trapani nhar id-29 ta' Settembru 2020, *"with the ownership in common with the other flats in this block of the [...] roof"*[32]. Il-kuntratt illi permezz tiegħu akkwistaw il-fond il-konjuġi Micallef Grimaud ma ġiex esebit in atti;

---

[27] A fol 191 *et seq* tal-proċess
[28] A fol 328 *et seq* tal-proċess
[29] A fol 187 *et seq* tal-proċess
[30] A fol 340 *et seq* tal-proċess
[31] A fol 207 *et seq* tal-proċess
[32] A fol 344 *et seq* tal-proċess

- **<u>Tal-Appartament nru 13</u>**: L-appartament inbiegħ minn Quality Homes Ltd lil Cotswold Developments Ltd b'kuntratt datat 11 t'Awwissu 1975 fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino. Dan bil-kundizzjoni illi, *"The said flats are being sold [...] with the use of the roof area of that part of the block facing Mensija Street."*[33] Sussegwentement, Quality Homes Limited reġgħet akkwistat dan il-fond b'kuntratt datat 29 ta' Novembru 1976 fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino, u dan ukoll bil-kundizzjoni illi, *"The said flats are being sold [...] with the use of the roof area of that part of the block facing Mensija Street."*[34] Sussegwentement, dan l-appartament ġie mibjugħ minn Quality Homes Limited lil Marilyn Spiteri Staines b'kuntratt datat 21 t'April 1977, bil-kundizzjoni illi, *"The flat hereby sold shall enjoy the community with the other flats in the said block of the [...] roofs"*[35];

- **<u>Tal-Appartament nru 14</u>**: L-appartament inbiegħ minn Quality Homes Ltd lil Cotswold Developments Ltd b'kuntratt datat 11 t'Awwissu 1975 fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino. Dan bil-kundizzjoni illi, *"The said flats are being sold [...] with the use of the roof area of that part of the block facing Mensija Street."*[36] Sussegwentement, Quality Homes Limited reġgħet akkwistat dan il-fond b'kuntratt datat 29 ta' Novembru 1976 fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino, u dan ukoll bil-kundizzjoni illi, *"The said flats are being sold [...] with the use of the roof area of that part of the block facing Mensija Street."*[37] Eventwalment, l-istess fond ġie mibjugħ mill-ġdid minn Quality Homes Limited lil Henry Borg Cardona, permezz ta' kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr George Bonello nhar id-19 t'Awwissu 1977, *"having in common with the other flats in the block the [...] roofs"*[38]. B'kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino nhar l-20 ta' Mejju 1980, il-fond ġie akkwistat minn St Clair Holdings Limited, *"having in common*

[33] A fol 197 *et seq* tal-proċess
[34] A fol 498 *et seq* tal-proċess
[35] A fol 179 *et seq* tal-proċess
[36] A fol 197 *et seq* tal-proċess
[37] A fol 498 *et seq* tal-proċess
[38] A fol 244 *et seq* tal-proċess

with the other flats in the block the [...] roofs"[39]. St Clair Holdings Limited ġiet amalgamata mal-intimata Calpe Associates Limited, biex hekk is-soċjeta' konvenuta saret il-proprjetarja tal-fond rispettiv[40];

- **<u>Tal-Appartament nru 15</u>**: L-appartament inbiegħ minn Quality Homes Ltd lil Cotswold Developments Ltd b'kuntratt datat 11 t'Awwissu 1975 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino. Dan bil-kundizzjoni illi, *"The said flats are being sold [...] with the use of the roof area of that part of the block facing Mensija Street."*[41] Sussegwentement, Quality Homes Limited reġgħet akkwistat dan il-fond b'kuntratt datat 29 ta' Novembru 1976 fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino, u dan ukoll bil-kundizzjoni illi, *"The said flats are being sold [...] with the use of the roof area of that part of the block facing Mensija Street."*[42] Il-fond ġie eventwalment akkwistat b'donazzjoni mill-intimat Miguel Zammit Tabona mingħand missieru Richard Zammit Tabona skond il-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Henri Vassallo nhar it-8 ta' Frar 2002, u ġie dikjarat illi l-appartament *"enjoys in common with the other flats in the said block the [...] roofs"*[43]*.* Il-kuntratt illi permezz tiegħu akkwista l-fond Richard Zammit Tabona ma ġiex ippreżentat in atti;

- **<u>Tal-Appartament nru 16</u>**: Dan l-appartament ġie akkwistat mill-Maġistrat Dr Joseph Herrera mingħand Quality Homes Limited permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Ġunju 1976, u dan bil-kundizzjoni illi, *"The flats hereby sold shall enjoy the community with the other flats in the said block of the [...] roofs"*[44]. Eventwalment, Alfred Borg akkwista mingħand Joseph Lautier l-istess fond b'kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Grech Trapani nhar is-17 ta' Ġunju 1985, *"bil-kommunjoni ta' [...] bejt"*[45], u finalment akkwistat mill-intimati John u Saviour Borg;

---

[39] A fol 372 *et seq* tal-proċess
[40] A fol 354 *et seq* tal-proċess
[41] A fol 197 *et seq* tal-proċess
[42] A fol 498 *et seq* tal-proċess
[43] A fol 378 *et seq* tal-proċess
[44] A fol 203 *et seq* tal-proċess
[45] A fol 380 *et seq* tal-proċess

- **<u>Tal-Appartament nru 17</u>**: Dan l-appartament ġie mibjugħ minn Quality Homes Limited lil Joseph Ciappara permezz ta' kuntratt datat 3 ta' Lulju 1976, u ġie pattwit fil-kuntratt illi, *"The flat hereby sold shall enjoy the community with the other flats in the said block of [...] roofs"*[46]. B'kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Jonathan Zammit nhar it-30 t'Ottubru 2023, il-fond ġie akkwistat mill-intimat Louis Pace bħala *"igawdi l-komunjoni mal-appartamenti l-oħra fl-istess blokk [...] il-bjut"*[47];

- **<u>Tal-Appartament nru 18</u>**: Dan l-appartament ġie mibjugħ minn Quality Homes Limited lil Maurice Debono permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Ġunju 1976, u ġie pattwit fil-kuntratt illi, *"The flat hereby sold shall enjoy the community with the other flats in the said block of [...]roofs"*[48] Il-fond illum jappartjeni lil Dr Edward, David u Dr Martin aħwa Debono;

- **<u>Tal-Appartament nru 19</u>**: Dan l-appartament inbiegħ minn Quality Homes Limited lil Anton Mercieca b'kuntratt tal-5 ta' Lulju 1976 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino, bil-kundizzjoni illi, *"The flat hereby sold shall enjoy the community with the other flats in the said block of the [...] roofs"*[49];

- **<u>Tal-Appartament nru 20</u>**: Dan l-appartament ġie akkwistat minn Walter Ebejer mingħand Quality Homes Limited b'kuntratt datat 10 ta' Lulju 1976, bil-kundizzjoni illi, *"The flats hereby sold shall enjoy the community with the other flats in the said block of [...] roofs"*[50]. Il-fond ġie eventwalment akkwistat minn Chantal Bello b'kuntratt pubblikat nhar it-18 t'Awwissu 2021 fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Cauchi mingħand l-eredi ta' Walter Ebejer, u ġie dikjarat illi, *"The flat enjoys the community with the other flats in the said block of the [...] roofs"*[51],

[46] A fol 149 *et seq* tal-proċess
[47] A fol 388 *et seq* tal-proċess
[48] A fol 159 *et seq* tal-proċess, u fol 409 *et seq* tal-proċess
[49] A fol 215 *et seq* tal-proċess
[50] A fol 187 *et seq* tal-proċess
[51] A fol 428 *et seq* tal-proċess

filwaqt illi b'kuntratt datat 15 ta' Diċembru 2023, pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Cauchi, l-istess fond kien ġie akkwistat minn Ivan Belic u Svetlana Vladimrova Mihaleva mingħand Chantal Bello, u ġie dikjarat illi, *"The flat enjoys the community with the other flats in the said block of the [...] roofs"*[52];

- **<u>Tal-Appartament nru 21</u>**: Dan l-appartament ġie akkwistat mill-Onor Imħ (dakinhar Maġistrat) Dr Joseph Herrera mingħand Quality Homes Limited permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Ġunju 1976, u dan bil-kundizzjoni illi, *"The flats hereby sold shall enjoy the community with the other flats in the said block of the [...] roofs"*[53]. Eventwalment, l-intimat Francis Caruana akkwista l-fond mingħand l-Onor Imħ Dr Joseph Herrera b'kuntratt pubblikat 16 ta' Diċembru 1983, u ġie dikjarat illi l-appartament kien qiegħed jinbiegħ, *"having together with all the other flats in the said block the community of the [...] roofs"*[54];

- **<u>Tal-Appartament nru 22</u>**: Dan l-appartament ġie akkwistat mill-Onor Imħ (dakinhar Maġistrat) Dr Joseph Herrera mingħand Quality Homes Limited permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Ġunju 1976, u dan bil-kundizzjoni illi, *"The flats hereby sold shall enjoy the community with the other flats in the said block of the [...] roofs"*[55]. Dan il-fond ġie eventwalment akkwistat minn Joseph Alexander Herrera, u minn John u Kathrine Mifsud. Finalment, l-intimati Neil, Greta u Gayle Galea akkwistaw il-fond mingħand l-eredi ta' John u Kathrine Mifsud b'kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Jean Paul Farrugia nhar it-13 ta' Jannar 2020, u dan bil-kundizzjoni illi l-appartament *"enjoys the community with the other flats in the same block of the [...] roofs"*[56];

- **<u>Tal-Appartament nru 23</u>**: Dan l-appartament ġie akkwistat minn Jayenti Holdings Limited mingħand Quality Homes Limited b'kuntratt

[52] A fol 416 *et seq* tal-proċess
[53] A fol 203 *et seq* tal-proċess
[54] A fol 432 *et seq* tal-proċess
[55] A fol 203 *et seq* tal-proċess
[56] A fol 438 *et seq* tal-proċess

datat 5 ta' Lulju 1976, u ġie pattwit fil-kuntratt illi, *"The flat hereby sold shall enjoy the community with the other flats in the said block of the [...] roofs"*[57]. Eventwalment is-soċjeta' S.F. Trading Company Limited akkwistat il-fond mingħand Jayenti Holdings Limited, u sussegwentement biegħet il-fond lill-intimat Alexander Friggieri b'kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Nicholas Vella nhar it-28 t'April 2022, u ġie dikjarat illi, *"The said flat enjoys the community together with the other flats of the said block of the [...] roofs"*[58];

- **<u>Tal-Appartament nru 24</u>**: Dan l-appartament ġie mibjugħ minn Quality Homes Limited lis-soċjeta' Notabile Properties Limited b'kuntratt pubblikat nhar it-30 ta' Jannar 1976 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Brincat, u ġie dikjarat fil-kuntratt illi, *"The flats hereby sold shall enjoy the community with the other flats in the said block of the [...] roofs"*[59]. Il-fond ġie eventwalment akkwistat minn Karl Galea Pace mingħand is-soċjeta' Notabile Properties Limited, u sussegwentement Karl Galea Pace u martu ddonaw il-fond lill-intimata Cecilia Portelli b'kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Remigio Zammit Pace nhar l-4 ta' Novembru 1997, *"having, together with all the other flats in the said block, the community of the [...] roofs"*[60];

- **<u>Tal-Appartament nru 25</u>**: Dan l-appartament ġie mibjugħ minn Quality Homes Limited lis-soċjeta' Notabile Properties Limited b'kuntratt pubblikat nhar it-30 ta' Jannar 1976 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Brincat, u ġie dikjarat fil-kuntratt illi, *"The flats hereby sold shall enjoy the community with the other flats in the said block of the [...] roofs"*[61]. Il-fond ġie eventwalment mibjugħ minn Notabile Properties Limited lil Anthony Huskinson Sykes, illi sussegwentement trasferixxa l-istess lil Sonya Aquilina. Is-soċjeta' intimata Tabria Company Limited akkwistat il-fond mingħand Sonya Aquilina bil-kuntratt pubblikat fl-atti

[57] A fol 136 *et seq* tal-proċess
[58] A fol 444 *et seq* tal-proċess
[59] A fol 219 *et seq* tal-proċess
[60] A fol 448 *et seq* tal-proċess
[61] A fol 219 *et seq* tal-proċess

tan-Nutar Dr George Bonello DuPuis nhar l-20 ta' Frar 1997, *"having in common with the other flats in the block of all common parts including [...] the roof"*[62];

- **Tal-Appartament nru 26**: Dan l-appartament ġie mibjugħ minn Quality Homes Limited lis-soċjeta' Notabile Properties Limited b'kuntratt pubblikat nhar it-30 ta' Jannar 1976 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Brincat, u ġie dikjarat fil-kuntratt illi, *"The flats hereby sold shall enjoy the community with the other flats in the said block of the [...] roofs"*[63]. Anthony u l-intimata Anita Cachia akkwistaw il-fond mingħand Notabile Properties Limited b'kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Eugene Montanaro nhar il-11 ta' Lulju 1984, *"having together with all the other flats in the said block the community of the [...] roof"*[64];

- **Tal-Appartament nru 27**: Dan l-appartament ġie mibjugħ minn Quality Homes Limited lis-soċjeta' Notabile Properties Limited b'kuntratt pubblikat nhar it-30 ta' Jannar 1976 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Brincat, u ġie dikjarat fil-kuntratt illi, *"The flats hereby sold shall enjoy the community with the other flats in the said block of the [...] roofs"*[65]*.* L-intimata Nadia Borg Busuttil akkwistat il-fond mingħand Michel u Magalie konjuġi Ganado b'kuntratt pubblikat nhar it-28 t'Awwissu 1998, *"which flat shares in common with the other flats in the same block of the entrance, stairs, stairwell, the lift, as well as all those parts destined for common use, and which are listed in the memorandum and Association of Forrest Court Association"*[66] L-att illi bih akkwistaw il-fond il-konjuġi Ganado ma ġiex esebit in atti;

26. Ir-rikorrent noe, fis-sottomissjonijiet tiegħu, jidher illi qiegħed isostni illi l-kelma operattiva fil-kuntratti kollha suriferiti hija *"enjoy"*, illi tindika illi dak illi akkwistaw il-proprjetarji tal-fondi rispettivi huwa dritt t'użu. Mill-banda l-

[62] A fol 452 *et seq* tal-proċess
[63] A fol 219 *et seq* tal-proċess
[64] A fol 454 *et seq* tal-proċess
[65] A fol 219 *et seq* tal-proċess
[66] A fol 460 *et seq* tal-proċess

oħra, l-intimati jsostnu illi l-kelma operattiva hija *"the community"*, illi tindika illi l-bejt huwa proprjeta' miżmuma in komun;

27. Din il-Qorti qieset bir-reqqa l-kuntratti kollha esebiti, u hija tal-fehma illi d-diċitura tal-kuntratti ma jħallu l-ebda dubju illi hija l-interpretazzjoni tal-intimati illi hija l-interpretazzjoni valida u korretta;

28. Il-Qorti rat illi l-appartamenti bin-numri 1, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 u 27 kollha ġew akkwistati mingħand is-soċjeta' Quality Homes Limited mill-intimati jew il-predeċessuri tagħhom fit-titolu bil-klawsola illi kull appartament rispettiv *"shall enjoy the community with the other flats in the said block of the [...] roofs"*, klawsola illi fiha, fil-fehma tal-Qorti l-użu tal-kelma *"community"* hija ferm aktar indikattiva mill-użu tal-verb *"enjoy"*. L-Artikolu 489 tal-Kap 16 jistabbilixxi b'mod speċifiku illi, *"Hemm **il-komunjoni tal-beni** meta l-proprieta' tal-istess ħaġa waħda, jew tal-istess jedd wieħed, hija ta' żewġ persuni jew iżjed pro indiviso."*, u fil-verżjoni tat-test bl-Ingliż, *"**Community of property** exists where the ownership of one and the same thing, or of one and the same right, is vested pro indiviso in two or more persons."* (emfasi ta' din il-Qorti). Din il-Qorti tqis illi l-klawsola hija ċara, u tindika b'mod espress illi s-soċjeta' Quailty Homes Limited trasferixxiet ma' kull appartament porzjon indiviż mill-bejt tal-blokk t'appartamenti;

29. Mill-banda l-oħra, f'dak illi jirrigwarda l-appartamenti bin-numri 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13, 14, 15, il-Qorti rat illi s-soċjeta' Quality Homes Limited inizjalment trasferixxiet dawn l-appartamenti lis-soċjeta' Cotswold Development Ltd bid-dritt t'użu tal-bejt, u eventwalment reġgħet akkwistat l-istess appartamenti u dritt t'użu kif kienet trasferixxiethom oriġinarjament. Eventwalment, iżda, meta trasferixxiet lill-intimati jew il-predeċessuri tagħhom fit-titolu, il-klawsola relattiva nbiddlet, b'dana illi għal darb'oħra reġa ssemma' l-istat ta' komunjoni f'dan ir-rigward, f'xi waqtiet saħansitra b'mod aktar speċfiku milli fil-każ tal-appartamenti l-oħra. Hekk, per eżempju, fil-każ tal-appartament numru 2, Quality Homes Limited trasferixxiet l-appartament bħala *"having in common with the other flats"*,

inter alia, il-bjut, filwaqt illi fil-każ tal-appartamenti numri 3 u 4, Quality Homes Limited trasferixxiet l-appartamenti *"with the community and consequent enjoyment, with the other flats"* tal-bjut. Hekk ukoll fil-każ tal-appartament numru 7, fejn Quality Homes Limited trasferixxiet il-flat *"bil-komunioni mal-flats l-oħra ta' dina l-blokk"* tal-bjut, u fil-każ tal-appartament numru 14 *"having in common with the other flats in the block the [...] roofs."*

30. Din il-Qorti tirrileva illi għandhom raġun l-intimati jsostnu illi anke li kieku, għall-grazzja tal-argument, l-intenzjoni ta' Quailty Homes Limited kienet illi ma tiġix trasferita porzjon indiviża mill-bejt, iżda jiġi trasferit biss id-dritt t'użu tal-bejt, il-fatt illi fil-kuntratti ma' Cotswold Developments Limited Quality Homes Limited indikat b'mod speċifiku illi kienet qed tittrasferixxi l-<u>użu</u> tal-bejt, filwaqt illi fil-kuntratti mal-intimati jew il-predeċessuri tagħhom fit-titolu tkellmet dwar <u>komunjoni</u>, jindika illi l-intenzjoni ta' Quality Homes Limited wara illi reġgħet akkwistat il-fondi relattivi kienet illi tittrasferixxi wkoll sehem indiviż mill-bejt ma' kull appartament, b'dana illi l-bejt ikun miżmum in komunjoni bejn il-proprjetarji kollha tal-appartamenti tal-blokk;

31. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tarax illi jissussisti xi dubju illi dak illi ġie trasferit lill-predeċessuri fit-titolu tal-intimati u/jew l-intimati nfushom kien effettivament l-appartament proprjeta' tagħhom u parti indiviża mill-bejt, b'dana illi <u>l-bejt jinsab fi stat ta' komunjoni bejn il-proprjetarji tal-appartamenti fil-blokk u mhuwiex proprjeta' tas-soċjeta' Quality Homes Limited</u>;

32. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex <u>**tiċħad**</u> l-ewwel talba rikorrenti;

33. Konsegwentement, lanqas jistħoqqilha illi tintlaqa' t-tieni talba rikorrenti. Mhux kontestat (u lanqas ġie effettivament hekk allegat) illi Quality Homes Limited ma rritenietx xi dritt illi tiżviluppa l-arja tal-bejt fil-kuntratti kollha suriferiti. Hekk kif ġiet ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Leslie Bundy et vs Paul Bonello***[67], *"Persuna tista' iżżomm drittijiet fuq proprjeta' in vendita, basta li dawk id-drittijiet, la darba jolqtu proprjeta' immobbli, ikunu*

[67] Ċit Nru 423/1994/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ T Mallia, 12 t'Ottubru 2006 (in ġudikat)

jirriżultaw minn att pubbliku, kif ġara f'dan il-każ." F'dak il-każ, iżda, il-venditur kien irritjena d-dritt illi jibni flats oħra fuq il-bejt, b'dan illi d-dritt ta' ko-proprjeta' li kienu jgawdu s-sidien tal-appartamenti fil-blokk kien jiġi trasferit għal fuq l-aħħar saqaf li jinbena. Dan, iżda, mhux il-każ fil-każ odjern. Ġie ritenut fl-istess sentenza appena ċitata:

> *Ix-xerrejja ma gewx moghtija l-uzu tal-partijiet komuni, imma l-flat inbiegh u inxtara bil-komunjoni tal-partijiet komuni, cioe`, mal-flat gie trasferit wkoll sehem indiviz tal-partijiet komuni.*
>
> *Hu principju bazilari li d-drittijiet reali johorgu minn kuntratti pubblici, u mhux minn xi hsieb ta` xi parti jew ftehim verbali. Meta minn att pubbliku jirrizulta li sar trasferiment ta` sehem indiviz ta` proprjeta` immobbli, mhux lecitu li dak li jkun jipprova jallega li mhux hekk kellu jsir, multa magis li meta wiehed iqis li qatt ma sar xi tentattiv biex il-kuntratt, jew parti minnu, jigi rexiss minhabba zball ta` fatt.*

34. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament u infatti sejra tadottah *in toto,* tapplikah għall-każ odjern u tagħmlu tagħha. Għaldaqstant sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** ukoll it-tieni talba rikorrenti.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi **tiċħad** it-talbiet rikorrenti.

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża a karigu tas-soċjeta' Quality Homes Limited.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur