



## **QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.**

**Seduta ta' nhar il-Ħamis 13 ta' Frar 2025**

**Numru 6**

**Rikors Numru 223/23**

**Vincenzo Santoro (Passaport Taljan numru: AA1524856) u Rosalba Caracciolo (Passaport Taljan numru: AA1525119)**

**VS**

**Alfred Williams (K.I. 581651M)**

**U**

**Marlene Carmela sive Marlene Williams (K.I. 462348M)**

**U**

**Beatrice Shirley Rosalind D'Angelo (Passaport Ingliz numru: 401545157)**

### **Il-Qorti:**

Rat ir-rikors ta' Vincenzo Santoro u Rosalba Caracciolo (l-Atturi) tat-3 ta' Marzu 2023 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. Illi, permezz ta' kuntratt t'akkwist datat sittax (16) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmienja (2008), fl-atti tan-Nutar Dottor Rosalyn Aquilina (kopja tal-kuntratt t'akkwist anness u mmarkat bhala Dokument 'A'), ir-rikorrenti

xtraw u akkwistaw minghand l-intimati Alfred Williams u Marlene Carmela sive Marlene Williams is-segwenti:

*“...the flat internally marked number four (4), forming part of the block of apartments marked number seventy nine (79), in Victory Street, Senglea, with the right in common with the other apartments of the same block of the entrance, the stairs from the front door till the roof, **and other common parts in general**, with all its rights and appurtenances, free and unencumbered from any ground rents, burdens or servitudes except for the acquired active servitudes of apertures consisting of two windows which over look the internal yard and six windows overlooking third party property which have been on the property since the year one thousand nine hundred and fifty two (1952) which apartment is being sold with vacant possession, tale quale in its present state and condition, better described in the attached plan which is marked document “A”. Together with this sale there is being transferred part of the roof and a washroom with its airspace, which is being outlined in yellow on plan which is attached.” (enfazi mizjuda).*

2. Illi, permezz ta' kuntratt t'akkwist datat tlettax (13) ta' Lulju tas-sena elfejn u ghaxra (2010), fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo (kopja tal-kuntratt t'akkwist anness u mmarkat bhala Dokument 'B'), l-intimati Williams bieghu u ttrasferew lil Jacqueline Cousin is-segwenti:

*“The apartment internally numbered (1), forming part of a block of four apartments externally marked number seventy-nine (79), in Victory Street, Senglea, having the ownership in common with the other flats in the block of the entrance, entrance hall, the stairs up to roof level **and of all common parts in general**, however with the exclusive use of a divided portion of the roof that overlooks Victory Street, measuring approximately sixteen square metres (16 m.k), shown with letter A on a plan marked Document “A” annexed to a deed in the records of Notary Doctor Mario Rosario Bonello of the thirteenth day of October of the year*

*one thousand nine hundred and eighty-eight (13/10/1988), and a copy of which is being hereto annexed as Document "A"..."* (enfazi mizjud).

3. Illi sussegwentement, permezz ta' kuntratt t'akkwist, fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef, datat tlettax (13) ta' Lulju tas-sena elfejn u tnax (2012), u cioe' sentejn wara il-kuntratt t'akkwist imsemmi fil-premessa precedenti, (kopja tal-kuntratt t'akkwist anness u mmarkat bhala Dokument 'C'), Jacqueline Cousin bieghet u ttrasferiet lill-intimata Beatrice Shirley Rosalind D'Angelo, is-segwent:

*"..the apartment, internally numbered one (1), forming part of a block of four apartments externally marked as number seventy nine (79), in Victor Street, at Senglea, having the ownership in common with other flats, in the said block, of the entrance, entrance hall, the stairs up to the level of the roof **and all the common parts in general,** however with the exclusive use of a divided portion of the roof that overlies Victory Street, measuring approximately sixteen metres squared (16m<sup>2</sup>), shown with letter 'A' on a plan marked as document 'A'.."* (enfazi mizjud).

4. Illi ghal kull buon fini qieghed jigi spjegat illi l-bejt komuni ta' din il-blokka huwa maqsum fuq zewg livelli ossia parti fuq livell numru erbgha (4) u fuq il-livell numru hamsa (5);
5. Illi, abbazi tal-kuntratt bejn il-kontendenti Williams, Santoro u Caracciolo, ir-rikorrenti huma komproprietarji tal-partijiet komuni indikati bir-roza fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt surreferut bhala Dokument 'A';
6. Illi ghalhekk, jidher bic-car illi l-intimati Williams kienu ikkoncedew lil Jacqueline Cousin "*exclusive use of a divided portion of the roof*", b'dan illi fil-verita' dan ma setgha qatt isir, hekk kif il-kuntratt precedenti bejn l-istess Williams u r-rikorrenti, jpoggi lill-istess rikorrenti bhala komproprietarji tal-bejt komuni bejn is-sidien tal-blokka. Dan ifisser illi dik il-parti deskritta bhala diviza ad uzu esklussiv ta' Cousin (fil-kuntratt taghha), kienet fil-verita' diga ad uzu komuni bejn is-sidien tal-blokka;

7. Illi l-istess jinghad ghar-rigward il-kuntratt t'akkwist tal-intimata Beatrice Shirley Rosalind D'Angelo fejn tali dritt t'uzu diviz ta' parti mill-bejt, rega gie zbaljatament koncess;
8. Illi nonostante li l-intimati Williams gew interpellati permezz ta' zewg ittri legali datati hmistax (15) ta' Dicembru tas-sena elfejn tnejn u ghoxrin (2022) u tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Jannar tas-sena elfejn tlieta u ghoxrin (2023) sabiex jirregolaw ruhhom fuq il-fatti suesposti, l-intimati baqghu indampjenti;
9. Illi inoltre l-intimata D'Angelo giet ukoll interpellata permezz ta' ittra legali mibghuta tramite *email* datata hmistax (15) ta' Dicembru tas-sena elfejn tnejn u ghoxrin (2022) sabiex tirregola ruhha fuq il-fatti suesposti. Illi nonostante illi l-istess intimata ghaddiet ic-cwieviet ta' din il-parti tal-bejt lill-istess rikorrenti, hija xorta ghadha qed tinsisti fuq l-esklussivita' taghha versu din il-parti tal-bejt;
10. Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni u provvedimento li hemm bzonn:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi r-rikorrenti flimkien mas-sidien tal-blokka tal-appartamenti in kwistjoni huma kollha komproprietarji tal-partijiet komuni ta' l-istess blokka u dan inkluz dawk il-partijiet tal-bjut indikati bil-kulur roza fil-pjanta annessa fil-kuntratt tal-akkwist anness u mmarkat bhala Dokument 'A';
2. Tiddeciedi u tiddikjara illi r-rikorrenti għandhom dritt ta' użu u ta' tgawdija fuq l-imsemmija partijiet tal-bjut indikati bil-kulur roza fil-pjanta annessa fil-kuntratt tal-akkwist anness u mmarkat bhala Dokument 'A';
3. Tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju lilhom prefiss minn din il-Qorti, jirripristinaw l-istess partijiet komuni ta'

dawn il-bjut billi jiddemolixxu jew jirrimwovu kull struttura illi l-intimati bnew fuq il-bjut ezistenti okkorrendo bl-assistenza teknika ta' perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti;

4. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jaghmlu ix-xoghlijiet huma f'kaz ta' inadempjenza tal-intimati jew min minnhom jonqos milli jwettaq l-istess xoghlijiet fiz-zmien ordnat mill-Qorti, a spejjez tal-istess intimati, kif inghad bl-assistenza tal-istess perit nominandi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati ingunti minn issa in subizzjoni.

Rat ir-risposta ta' Alfred u Marlene Carmela sive Marlene Williams (il-konvenut/i Williams) tas-16 ta' April 2023 li permezz tagħha wiegħbu u eċċipew is-segwenti:

Illi t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet:

#### Preliminarjament

1. Illi preliminarjament jigi rilevat li l-eccipjenti gew notifikati bir-rikors guramentat mhux mahfluf mill-atturi u li ghalhekk kemm-il darba jirrizulta li fir-rikors guramentat li ghandha l-Qorti tali rikors guramentat ma giex mahfluf hadd mill-atturi, l-esponenti qed jeccepixxu n-nullita ta' tali rikors guramentat liema eccezzjoni l-esponenti qed jitolbu li tigi deciza f'dan l-istadja stante li hija eccezzjoni ta' ordni pubblku.

Ill l-esponenti jaghmlu referenza ghall-artikolu 156(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta liema rekwizit huwa tassativ u ta' ordni pubbliku.

2. Illi preliminarjament ukoll anke jekk jirrizulta mir-rikors guramentat li ghandha l-Qorti li gie mahfluf minn xi hadd mill-atturi, ghandha ssir il-prova li dakinhar li gie mahfluf l-atturi kienu jinsabu Malta. L-eccipjenti Williams jitolbu li tali eccezzjoni tigi wkoll deciza f'dan l-istadju stante li hija eccezzjoni ta' ordni pubbliku.

3. Illi preliminarjament ukoll l-atturi ghandhom jipprezentaw permezz ta' nota l-ismijiet tal-qraba u familjari u sidien precedenti, haddiema u konsulenti tal-partijiet jew mal-art in kwistjoni kif imsemmija fil-paragrafi 5, u 6 fil-lista tax-xhieda taghhom u dan kif inhu tassativament rikjest mil-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi preliminarjament ukoll l-atturi ghandhom jesebixxu kopja legali tal-kuntratti kollha msemmija minnhom fir-rikors guramentat u bil-pjanti bil-kulur imsemmi fl-istess kuntratti u dana stante li l-atturi fl-ewwel zewg talbiet taghhom *jirrigwardaw il-partijiet tal-bjut indikati bil-kulur roza fil-pjanta annessa fil-kuntratt tal-akkwist anness u mmarkat bhala Dokument 'A', mentri l-istess kuntrat tal-akkwist tal-atturi jsemmi l-pjanta 'outlined in yellow'* u ghal dan il-ghan l-eccipjenti qed jikwotaw ad verbatim para 1 tar-rikors guramentat tal-atturi jghid hekk: "Together with this sale there is being transferred part of the roof and a washroom with its airspace, which is being outlined in yellow on plan which is attached." Li ghalhekk dan il-kuntratt tal-akkwist tal-atturi ghandu jigi esebit minnhom bhala kopja legali u bil-kuluri indikati fil-pjanti fl-istess kuntratt u bid-dokumenti kollha annessi mal-istess sabiex jikkoroboraw dak li l-atturi qed jikkontendu fir-rikors guramentat taghhom.

5. Illi minghajr pregudizzju ghal pemess jiri rilevat li fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi l-pjanta markata bl-ahmar turi bic-car li l-atturi ghandhom l-uzu tal-bejt kif tidher mil-pjanta annessa mal-kuntratt fil-parti fejn hemm innizzel Proposed Level 4 u li ghalhekk il-parti li l-esponenti assenjaw lil konvenuta D'Angelo sabiex taghmel uzu minnha ma kienetx giet assenjata lill-atturi sabiex jaghmlu uzu minnha. Kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-atturi bil-pjanti u dokumenti kollha qed jigi anness u markat Dok AW1.

6. Illi minghajr pregudizzju ghal premiss, l-eccipjenti Williams jinsabu sorprizi b'din il-kawza stante li kien hemm transazzjoni bejn l-atturi u l-konvenuta Beatrice Shirley Rosalind D'Angelo li meta din tal-ahhar giet infurmata mil-avukat tal-atturi fil-15 ta' Dicembru 2022 sabiex tnehhi l-access li hija ostakolat ta' dik il-parti mil-bejt li giet assenjatha esklussivament lilha, l-istess D'Angelo ghaddiet kopja tac-cavetta tal-gate lill-atturi u l-istess atturi kienu kuntenti b'dan l-arrangement. Ritratt tal-gate li ghamlet il-konvenuta D'Angelo s-sena l-ohra anness u markat Dok AW2.

Li l-atturi ghandhom access ghal din il-parti tal-bejt mit-tarag tal-parti tal-bejt taghhom kif jidher fir-ritratt markat Dok AW3 li jaghti ghal parti

mertu ta' dawn il-proceduri u kif ukoll mil-bieb tal-bejt li huwa komuni ghal kulhadd.

L-esponenti qed jannettu kopja tal-email tat-23 ta' Jannar 2023 mibghuta mill-avukat Dr Julia Galea ghan-nom tal-atturi liema avukat tahdem fl-istess ditta legali ta' Dr Ian Stafrace li tinforma lil konvenuta D'Angelo u lil partner taghha li: **“Sending this email to let you know that Mr Santoro has agreed to your proposal re keys. Therefore he will use them for when he has to pass through.”** kopja tal-email annessa u markata Dok AW4.

Oltre l-inwilini tal-appartamenti numru tnejn (2) u tlieta(3) ukoll jaghmlu uzu ta' parti tal-bejt assenjata lilhom skond l-annessa pjanta dok AW5. Illi ghalhekk din il-kawza saret inutilment u l-eccipjenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju galadarba kien hemm tranzazzjoni dwar din il-pendenza bejn l-atturi u l-konvenuta D'Angelo fis-sens li l-atturi ghandhom access ghal dik il-parti li giet assenjata lil konvenuta D'Angelo fil-kuntratt tal-akkwist taghha; u kif ukoll stante li meta huwa biegh lil konvenuta D'Angelo, mir-ricerki tal-assi tal-eccipjenti Williams, l-istess konvenuta jew ahjar n-nutara maghzula minnha, setghet tikkonstata liema parti tal-bejt huma assenjaw lill-atturi sabiex jaghmlu uzu minnu.

6. Illi minghajr pregudizzju ghal premess fi kwalunkwe kaz t-talba ghar-rexissjoni tal-kuntratt jija preskritta bil-preskrizzjoni tas-sentejn ai termini tal-artikolu 1222 tal-Kodici Civili li jghid: *“l-azzjoni ghar-rexissjoni minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' eta taqa bil-preskirzzjoni eghluq sentejn.”*

Tali eccezzjoni qed tinghata stante li l-atturi ilhom jafu snin bil-kuntratt tal-konvenuta D'Angelo stante li l-istess D'Angelo snin ilu kienet infurmatu li irceview ittra minghand l-avukat tal-atturi dwar il-bejt u li meta l-eccipjenti Alfred Williams saqsiha biex jara kif baqghu l-istess konvenuta d'Angelo infurmatu li l-kwistjoni kienet giet rizolta. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri

Illi l-eccipjenti Williams ma ghandhomx ibaghtu spejjez.

Rat ir-risposta ta' l-Avukat Dr. Tiziana Micallef bħala mandatriċi speċjali ta' Beatrice Shirley Rosalind D'Angelo (il-konvenuta D'Angelo) tat-18 ta' April 2023 li permezz tagħha wiegħbet u eċċepiet is-segwent:

1. Illi preliminarjament jigi rilevat illi t-talbiet tar-rikorrenti atturi huma preskritti ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;
2. Illi minghajr pregudizzju għas-suespost, permezz ta' kuntratt datat 13 ta' Lulju tas-sena 2012, l-esponenti akkwistat in buona fede l-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1) formanti parti minn blokk t' appartamenti esternament immarkat bin-numru disgha u sebghin (79) gewwa Victory Street, Isla '*with the exclusive use of a divided portion of the room measuring approxiamtely 16m<sup>2</sup>*';
3. Illi minghajr pregudizzju għas-suespost anke fil-kuntratt bejn ir-rikorrenti Santoro u Williams hemm b'mod ċar indikat '*together with this sale there is being transferred **part of the roof** and a washroom with its airspace ...*' u allura jidher ċar li mill-kuntratt t'akkwist bejn Santoro u Williams huma wkoll akkwista parti mill-bejn inkwestjoni;
4. Illi kuntrarjament għal dak kif interpretat mill-atturi il-'*common parts in general*' ma tinkludix ukoll l-użu u t-tgawdija tal-bjut indikati bil-kulur roża fil-pjanta tant illi specifikament gie indikat fil-kuntratt tal-intimata illi hija għandha l-użu esklussiv ta' porzjon tal-bejt;
5. Illi minghajr pregudizzju għas-suespost dak mitlub mill-atturi huwa ta' pregudizzju għall-esponenti stante li hija akkwistat il-propjeta` surreferita b'dik il-parti deskritta bħala diviza ad esklussiv tagħha;
6. Salvi, jekk ikun il-kaz, risposti ossia, eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant għar-ragunijiet hawn fuq msemmija u hekk kif se jirrizulta mill-provi li se jigu prodotti matul is-smigh tal-kawza, din l-Onorabli Qorti għandha prevja kwalsiasi dikjarazzjoni u/jew provediment li jidhrilha xieraq u/jew opportun, tichad it-talbiet tal-atturi fl-intier tagħhom, bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Semgħet u qrat ix-xhieda fil-Kawża.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.



## **Punti ta' fatti**

Permezz ta' kuntratt datat 16 ta' Lulju 2008 fl-atti tan-Nutar Rosalyn Aquilina, l-Atturi xtraw u akkwistaw mingħand il-konvenuti Williams il-flat internament immarkat bin-numru 4 fi blokk ta' appartamenti bin-numru 79, Victory Street, Senglea u kif aħjar deskritt fl-imsemmi kuntratt fost oħrajn jingħad “*with the right in common with the other apartments of the same block of the entrance, the stairs from the front door till the roof and other common parts in general ...*” (Ara a' fol 2).

Fil-kuntratt ta' akkwist ta' Jacqueline Cousin tat-13 ta' Lulju 2010, l-awtriċi tal-konvenuta D'Angelo, jidher li appartu drittijiet oħra ngħatat l-parti esklussiva tal-bejt, immarkata bl-ittra A fuq il-pjanta annessa ma' dak il-kuntratt (a' fol 94, 97 u 104). *A sua volta* Cousin għaddiet dak li xtrat lill-konvenuta D'Angelo permezz ta' kuntratt tan-nutar Bartholomeo Micallef tat-13 ta' Lulju 2012 u għalhekk inkludat din il-parti tal-bejt.

## **Punti ta' Liġi**

L-Atturi jsostnu, li dik il-parti tal-bejt li kienet ġiet trasferita lill-awtriċi tal-konvenuta D'Angelo hija fir-rejalta' għall-użu komuni bejn is-sidien tal-blokka. Dan ifisser li l-Atturi qegħdin jgħidu li dak li ġie trasferit lilhom ma setgħax ikun minsus bit-trasferiment li sar lill-konvenuta D'Angelo. Fi ftit kliem *nemo dat quod non habet*. Pero' li ser ikun aħjar spjegat aktar 'l isfel, minħabba ċ-ċirkostanzi ta' ċertu ambigwita' li toħroġ mill-kuntratti rispettivi

u partikularment mill-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-Atturi, din il-Qorti hija kostretta li tirrikorri għar-regola ta' interpretazzjoni tal-kuntratti.

### **Konsiderazzjonijiet**

Kwantu għall-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenuta D'Angelo ai termini tal-artikolu 2140, din il-Qorti tfakkar li minkejja l-asserzjoni tagħha li hija kellha l-propjeta' esklussiva tal-bejt, hi kkonsenjat lill-atturi kopja taċ-ċavetta għal dak il-bejt. Dan l-għemil tagħha huwa għal kollox inkompatibbli ma min jgħid li akkwista l-propjeta' bis-saħħa ta' l-artikolu 2140. Għalhekk hi ġiet li rrinunzjat għall-effetti tal-preskrizzjoni bis-saħħa tal-artikoli 2108 u 2109 tal-Kodiċi Ċivili.

Fil-każ ta' rinunzja taċita, din għandha tiġi nterpretata tant restrittivament illi mill-fatti li minnhom dik ir-rinunzja trid tiġi deżunta ma tkunx tista tingibed kongettura oħra ħlief il-propożitu evidenti tar-rinunzja (Ara **Sentenzi fl-ismijiet Michele Tabone et -vs- Emmanuele Sammut noe, Prim' Awla, 10 ta' Ottubru 1950 u Carmelo Galea -vs- Dottor Albert Camilleri noe, Appell Civili, tat-18 ta' Marzu 1977).**

Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tkun miċħuda.

### *Il-mertu*

Il-Qorti tosserva li f'kull kuntratt ta' trasferiment, l-Atturi trasferew lil kull xerrej xi parti esklussiva mill-bejt. Fil-każ tal-Atturi jingħad li "*Together with this sale there is being transferred part of the roof and washroom with its*

*air space, which is being outlined yellow on a plan which is attached*" (a' fol 106). Fil-każ tal-konvenuta D'Angelo din akkwistat mill-awtriċi tagħha Jacqueline Cousin, *"the exclusive of a divided portion of the roof that overlooks Victory Street measuring approximately sixteen square metres"*. Din ta' l-aħħar akkwistat mingħand l-Atturi (a' fol 21).

Din hija l-parti in kontestazzjoni li l-Atturi jgħidu li ma setgħetx tkun trasferita, għaliex hija parti mill-komun li taqa' fil-frażi tal-kuntratt ta' akkwistat tagħhom fil-kliem *"and other common parts in general"*. Għalhekk huma jsostnu li din il-parti tal-bejt ma setgħetx tkun trasferita lil Cousin u *a sua volta* lill-konvenuta D'Angelo peress li huma akkwistaw qabilhom u li l-fattur tal-anteċedenza huwa determinanti.

Imma l-Qorti tirrileva li fir-rejalta l-kwistjoni għalkemm tassew l-akkwistat anteedenti huwa importanti, tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwistat tal-Atturi. F'dan ir-rigward il-Qorti ssib stramb meta tara li f'dan il-kuntratt hemm referenza għall-parti delinejata bl-isfar b'referenza għall-bejt u *washroom* li kienu qegħdin ikunu trasferiti, mentri fil-kuntratt ma hemm ebda referenza ċara u speċifika għall-parti burdurata bl-aħmar, ħlief li fil-*legend* tal-pjanta inkwistjoni hemm biss kwadrant aħmar żgħir bil-kliem *common property*.

Issa l-Qorti żammet żewġ aċċessi fuq il-fond bit-tieni wieħed miżmum f'ittem jiem qabel din is-Sentenza biex ikollha ottika friska tal-posizzjoni u għust posizzjonijiet ta' dan il-bejt. Osservat, li l-parti kontestata illum hija

magħluqa b'reċint magħmul minn grilja bajda (ara a' fol 60). F'din il-parti tal-bejt hemm ukoll bieba li tinfetaħ, li kif jirriżula mill-provi ingħatat kopja taċ-ċavetta tagħha lill-Atturi wara diversi protesti.

Biex ix-xenarju konfuż ta' din il-kwistjoni jkompli jikkomplika ruħu, hemm ukoll taraġ, li jagħti għal fuq bejt ogħla fejn kull wieħed mill-propjetarji għandu d-dritt iqiegħed tank tal-ilma (ara a' fol 61). Issa fil-kuntratt tal-Atturi fi klawsole 10 dawn għandhom id-dritt "*to install air conditioners on part of the common roof next to the water tanks, to be indicated by the vendors*" (a' fol 8). Biex jeċċedu għal dan il-bejt, fejn jistgħu jinstallaw l-imsemmija oġġetti, l-Atturi bil-fors iridu jtilgħu minn dan it-taraġ u kwindi bil-fors iridu jgħaddu minn fuq il-parti kontestata. Di fatti f'email datata 23 ta' Jannar 2023, ċertu Julia Galea kitbet lill-konvenuta D'Angelo hekk: "*Sending this email to let you know that Mr Santoro has agreed to your proposal re' keys, Therefore, he will use them for when he has to pass through*". Jiġifieri anke l-konvenuta D'Angelo rrikonoxxiet li dan il-passaġġ minn fuq dik il-parti li ssostni hija tagħha, huwa neċessitat mill-ġusta posizzjoni ta' din il-parti tal-bejt.

Imma min-naħa l-oħra, dik il-parti tal-bejt li fil-pjanta fuq imsemmija bħala komuni, burdarata bl-aħmar, il-Qorti tirriskontra ċertu ambigwita', għaliex is-sinjal aħmar ma jicċirkondax din il-parti tal-bejt li l-Atturi jgħidu li hija komuni, għalkemm ħajt divisorju ta' din il-parti tal-bejt huwa indikat bl-

aħmar. Din hija wkoll osservazzjoni li jagħmlu l-konvenuti fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom (a' fol 199).

Għalhekk minn analizi tal-fatti u minħabba l-ambigwita' taċ-ċirkostanzi, iż-żewġ partijiet għandhom argumenti b'saħħithom biex jagħmlu x-xogħol aktar diffiċli biex din il-Qorti tasal għall-konklużjoni. Meta jiġri hekk, il-Qorti jkollha tirrikorri għall-għodda legali ta' interpretazzjoni. F'dan ir-rigward l-awturi jgħidu li *“Secondo un awterevole indirizzo dottrinale, le regole di inetrpretazione si distinguono in due gruppi : a) regole di interpretazione soggettiva, quelle che sono dirette a' ricercare il punto di vista dei soggetti del negozio; b) regole di interpretazione oggettiva, che intervengono quando non riesca possibile attribuire un senso al negozio nonostante il ricorso alle norme d'interpretazione soggettiva”* (Ara **Andrea Torrente Piero Schlesinger, Manuale Di Diritto Privato, 13<sup>th</sup> Ed, page 255 u 256**).

Issa fil-fehma ta' din il-Qorti l-każ li għandha quddiemha huwa tal-aħħar tip pero' ir-regola ai termini tal-artikolu 1005 tal-Kodiċi Ċivili tipprovdi r-risposta wkoll u ċioe' li *“Il-kliem li jista' jfisser ħaġa u oħra għandu jiftiehem fis-sens li l-iżjed jaqbel mal-oġġett tal-kuntratt”*.

F'dan ir-rigward intqal li *“Il-gudikant jehtieglu jgħarbel u jara, bejn iż-żewġ interpretazzjonijiet possibbli, hekk posti quddiemu, liema minnhom hi l-iżjed verosimili u konsistenti in subjecta materja ma' l-oġġett tal-ftehim (Art.1005 tal-Kodiċi Ċivili) u l-iżjed attinenti għall-presunibbli volonta' tal-*

*kontraenti*. (Ara Sentenza fl-ismijiet **Elena Micallef vs Edoardo Ciantar**”, **deċiża fit-3 ta’ Jannar 1884 (Vol X p 345)** u “*quando insorgono difficoltà nella intelligenza delle condizioni di un contratto e sulle sue conseguenze, la legge fornisce alcune norme indicative e dimostrative e criteri direttivi, come mezzi d’interpretazione, senza vincolare la libertà del giudicante, tenuto a prendere in calcolo le circostanze speciali in ciascun caso*”. (idem). Di piu’ l-interpretazzjoni għandha biss tittieħed mill-att stess, u mhux minn provi estraneji, speċjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva għall-kwistjoni prinċipali (**Vol XXXI-1-49**).

Issa kif diġa’ rilevat aktar ‘l fuq, il-konvenuti Williams assenjaw kemm lill-Atturi u kif ukoll lill-awtriċi tal-Konvenuta D’Angelo parti ċerta minn dan il-bejt. Fil-fehma ta’ din il-Qorti l-frażi ġenerali “*and other common parts in general*” trid tiġi interpretata fid-dawl ta’ dawn l-osservazzjonijiet legali partikularment minħabba l-fatt, li l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist bil-parti delinejata bl-aħmar ma hija ċara xejn dwar jekk il-parti in kontestazzjoni kinitx tassew in komun. Il-fatt li f’din il-parti hemm taraġ li jagħti għall-ogħla bejt mhux bil-fors tisser li għalhekk biss hija komuni. Li jfisser skond din il-Qorti hu, li din il-parti tal-bejt hija tal-konvenuta’ D’Angelo pero soġġetta għad-dritt ta’ passaġġ mill-konvenuti l-oħrajn biex jaċċedu għat-tankijiet tal-ilma tagħha fuq l-ogħla bejt.

Issa fil-kuntratt ta’ Jacqueline Cousin hemm speċifikament imniżżel “*with all its rights and appurtenances, including the right to access from the roof*”

*to the top of the stairwell, the site where are placed the water tanks, having as well as the right to install and maintain a water tank on the top of the stairwell which stairwell roof is co-owned by the purchaser and owners of flat 2 and flat 3" (a' fol 21).* Issa fil-kuntratt tal-Attur dan id-dritt ma hux daqshekk dettaljat għalkemm fi klawnsola 10, kif diġa' indikat huma għandhom id-dritt li jinstallaw dawn l-oġġetti fuq is-saqaf li huwa komuni għal kulhadd, u li allura bil-fors iridu jgħaddu minn fuq il-parti tal-bejt kontestata anke jekk ma ingħatawx esplicitament dan id-dritt. (a' fol 8 Emfaži tal-Qorti).

Għalhekk il-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-parti tal-bejt inkontestazzjoni hija propjeta' tal-konvenuta pero' bid-dritt tal-Atturi li jgħaddu minn fuqha biex jaċċedu għall-bejt ogħla mit-taraġ inkwistjoni. Fid-dawl ta' dan id-dritt tal-Atturi, li huwa esercitabbli meta jidhrilhom huma, il-Qorti temmen ukoll li l-konvenuta D'Angelo ma għandha ebda dritt li tagħmel ir-reċint ta' grilji bojod għaliex huwa d-dritt tal-Atturi li jgħaddu minn fuq din il-parti tal-bejt mingħajr xkiel u ostaklu.

## **Deċide**

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża bil-mod segwenti :

**Tiċhad l-eċċezzjoni** ta' preskrizzjoni sollevata mill-konvenuta D'Angelo.

1. **Tiċhad l-ewwel** talba.
2. **Tilqa' it-tieni talba** Attriċi iżda biss limitatament għad-dritt tagħhom li jgħaddu minn fuq il-parti tal-bejt mertu ta' din il-Kawża

appartenenti lill-konvenuta D'Angelo biex ikunu jistgħu jaċċedu għall-ogħla parti tal-bejt li hija komuni fejn hemm it-tankijiet tal-ilma.

3. **Tiċħad it-tielet talba** Attrici stante li llum għandhom aċċess għat-taraġ li jagħti għal fuq l-ogħla bejt peress li ingħataw ċavetta.

4. **Tastjeni** milli tiegħu konjizzjoni tar-raba talba.

Fiċ-ċirkostanzi spejjes ta-Kawża għandhom jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet.

**Imħallef Toni Abela**

**Deputat Reġistratur**