MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tas-16 ta' Settembru, 2013

Citazzjoni Numru. 1074/2006

Joseph Sammut u Maria Stella Sammut

Vs

Ronald Gauci u Christine Zammit u b'digriet tad-19 ta' Gunju 2007 gew kjamati fil-kawa Rupert Ronna u martu Christine Tonna Sammut

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fid-29 ta' Novembru 2006 l-atturi ppremettew li:

1. Huma proprjetarji tal-arja ta' blokk appartamenti li jgib l-isem ta' "Saint Joseph Flats" fi Triq il-Hgejjeg, San Gwann, liema bini jikkonsisti f'garaxx, showroom fil-livell

mat-triq maghruf bhala “Joe’s Garage” u zewg appartamenti fuqu l-ewwel wiehed numerat 1 u ta’ fuqu 2;
2. Illi permezz ta’ kuntratt datat 19 ta’ Frar 1997 fl-atti tan-Nutar Christopher Gatt, l-atturi bieghu l-appartament numru 1 lil Rupert Tonna u Christine Tonna Sammut. Dan il-bejgh kien jinkludi d-dritt ta’ l-uzu tal-bejt u sehem indiviz fi proprjeta’ tal-partijiet komuni li huma l-bieb ta’ barra, l-entratura, it-tarag u l-indani sal-bejt;
3. Illi bl-ebda mod dan il-bejgh ma kien jinkludi xi sehem mill-bejt u l-arja ta’ fuq il-bejt, tant li fil-kuntratt ta’ bejgh issemma espressament li l-esponenti rrizervaw id-dritt li jizviluppaw din l-istess arja;
4. Illi Rupert Tonna u Christine Tonna Sammut permezz ta’ kuntratt datat 30 ta’ Marzu 2005, fl-atti tan-Nutar Dr. Anthony Gatt, bieghu lill-konvenuti Ronald Gauci u Christine Zammit dan l-istess appartament flimkien ma’ *“the ownership of a washroom on the roof”*;
5. Illi jirrizulta li din il-washroom inbniet minn Rupert Tonna u Christine Tonna Sammut;
6. Illi l-imsemmija Rupert Tonna u Christine Tonna Sammut qatt ma setghu jbieghu l-parti tal-bejt fejn giet kostruwita din il-washroom in kwantu din ma kinitx proprjeta’ taghhom u ghalhekk l-konvenuti Ronald Gauci u Christine Zammit qatt ma setghu jakkwistaw il-proprjeta’ ta’ din il-parti tal-bejt;
7. Illi l-atturi ghandhom interess li jirrivendikaw dik il-parti ta’ l-arja fejn hemm kostruwita’ l-washroom in kwistjoni.

Dan premess, ir-rikorrenti talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddecidi illi l-bejgh li sar minn Rupert Tonna u Christine Tonna Sammut lil Ronald Gauci u Christine Zammit, permezz tal-kuntratt datat 30 ta’ Marzu 2005, fl-atti tan-Nutar Dr. Anthony Gatt, in kwantu jirreferi ghall-washroom mibnija fuq l-arja tal-Blokk appartamenti li jgib l-isem ta’ Saint Joseph Flats, Triq il-Hgejjeg, San Gwann, hija nulla u bla effett in kwantu l-bejt u l-arja sovrastanti hija proprjeta’ ta’ l-atturi;
2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ghas-spejjez taghhom inehhu l-washroom li tinsab mibnija fuq din l-istess arja, b’mod li jirripristinaw l-istess bejt u arja ghall-

istat originali u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi hekk prefiss mill-Qorti;
3. Tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xogholijiet necessarji a spejjez tal-konvenuti jekk jghaddi inutilment iz-zmien hekk stabbilit.

Illi l-konvenuti **Ronald Gauci u Christine Zammit** wiegbu:

1. Illi l-kawza hija nulla peress li l-gudizzju m'huwiex integru ghaliex l-atturi naqsu li jharrku ukoll bhala konvenuti lill-awturi tal-konvenuti – cioe' lil bint l-atturi Christine Tonna Sammut u zewgha Rupert Tonna, u dan meta l-ewwel talba hija dwar nullita' parzjali ta' kuntratt maghmul ma' dawn iz-zewg persuni. L-atturi naqsu li jharrku lil dan ghaliex Christine Tonna Sammut hija binthom u kienet komplici fil-loghba li wettqu fuq il-konvenuti. Il-gudizzju m'huwiex integru ukoll ghaliex l-atturi naqsu ukoll li jharrku bhala konvenuti lil Bank of Valletta p.l.c. li ukoll kienu parti fil-kuntratt mertu tal-kawza (ghal Bank kien deher fuq l-att Dennis Busuttil);
2. Illi huwa car mill-assjem tal-fatti li meta l-atturi bieghu lil binthom u lil zewgha il-proprjeta', inkluz fil-bejgh kien hemm ukoll sotto-intiz u inkluz il-bejgh tal-washroom jew l-art li fuqha hija mibnija u ghalhekk il-bejgh ta' din il-washroom u/jew tal-art li fuqgha qeghda mibnija ghandu jkun meqjus inkluz fil-bejgh tal-flat fil-kuntratt mertu tal-kawza. Ghalhekk it-talbiet attrici ma ghandhomx jintlaqghu;
3. Illi f'kull kaz il-konvenuti ghandhom dritt ta' uzu ta' din il-kamra u b'hekk it-tieni u t-tielet talbiet ma jistghux jintlaqghu. Fil-fatt fil-bejgh lil binthom Christine Tonna Sammut u zewgha Rupert Tonna, l-atturi ittrasferew ukoll l-uzu tal-bejt liema uzu kien jinkludi l-uzu esklussiv tal-kamra tal-bejt u/jew tal-parti tal-bejt li fuqha giet mibnija bil-permess tal-atturi. U Rupert Tonna u Christine Tonna Sammut dan l-uzu esklussiv ta' din il-kamra u tal-art li fuqha hi mibnija ittrasferewhom lill-konvenuti li inghataw il-pussess vakanti u esklussiv tal-istess kamra u tal-parti li fuqha hi mibnija. Fil-fatt Rupert Tonna u martu (bint l-atturi) taw il-pussess u cwievet tal-kamra lill-konvenuti u battluhielhom mill-imbarazz li kellhom fiha. B'hekk it-tieni u

tielet talba ma jistghux jintlaqghu. Illi a bazi ta' dan id-dritt li l-konvenuti ghandhom fuq il-kamra it-tieni u t-tielet talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu;

4. Illi b'hekk il-pussess esklussiv u id-dritt ta' uzu esklussiv li l-konvenuti ghandhom tal-kamra tal-bejt u tal-art li fuqha hi mibnija ma ghandhomx jigu imnaqqsa jew imnehhija u ghalhekk it-tieni u t-tielet talbiet attrici ghandhom jigu michuda;

5. Illi l-konvenuti ma bnewx il-kamra, huma xtrawha lesta minn ghand bint l-attur u zewgha; ghalhekk anke it-talba ghat-twaqqiegh tal-kamra spejjez tal-konvenuti ma tistax tregi. Jekk l-ewwel eccezzjoni ma tintlaqax ghandhom jigu kjamati fil-kawza Christine Tonna Sammut u Rupert Tonna sabiex jipprotegu it-titolu li huma ttrasferew lill-konvenuti u jaghmlu tajjeb ghal kull danni u spejjez li jistghu jinkorru il-konvenuti frott tan-nuqqas taghhom;

6. Illi l-atturi, bintu Christine Tonna Sammut u zewgha Rupert Tonna laghbu lill-konvenuti meta holqu il-'messa in scena" li kienu qedin ibieghu washroom flimkien mal-flat lill-konvenuti. Anki a bazi ta' dan il-qerq inwettaq fuq il-konvenuti il-posizzjoni taghhom bhala sidien tal-kamra ta' fuq il-bejt ghandha tigi ratifikata u it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda;

7. Illi la l-atturi u l-anqas binthom u zewgha ma irrispondew ghal protesti gudizzjarji maghmula mill-konvenuti. U bint l-atturi Christine Tonna Sammut u zewgha Rupert Tonna minflok iddefendew it-titolu tal-bejgh lill-konvenuti qeghdin issa fl-affidavit jichdu dak it-titolu u jinsinwaw li in-Nutar Anthony Gatt qarraq bihom.

B'digriet tad-19 ta' Gunju 2007 il-qorti sejhet fil-kawza lil Rupert Tonna u Christine Tonna Sammut, awturi tal-konvenuti.

Illi l-imsejhin fil-kawza wiegbu li:

1. Illi din l-istanza saret inutilment stante illi Ronald Gauci u Christine Sammut nee' Zammit gia harrku lill-kjamati in kawza permezz ta' istanza ohra (Rik. Nru 323/07 AL **"Ronald Gauci u Christine Gauci vs Rupert Tonna u Christine Tonna Sammut"**) u kwindi l-kjamati in

kawza m'ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' din l-istanza stante li l-kawzali taz-zewg istanzi jitrattaw l-istess vertenza;
2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju t-talbiet ta' Ronald Gauci et ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra taghhom stante li l-kuntratt in atti Nutar Anthony Gatt tat-30 ta' Marzu 2003 huwa parzjalment null in kwantu Ronald Gauci u Christine Gauci qatt ma setghu jixtru l-washroom in kwistjoni kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi b'digriet tat-23 ta' April 2008, il-qorti hatret lill-avukat Dr Ian Vella Galea bhala perit legali. Fl-1 ta' Frar 2012 ipprezenta r-rapport tieghu u kkonfermah bil-gurament fid-9 ta' Frar 2012 (fol. 204).

Il-qorti rat l-atti kollha.

Il-kawza titratta dwar kamra li hemm fuq bejt tal-blokk appartamenti Saint Joseph Flats, Triq il-Hgejjeg, San Gwann. Jirrizulta li:-

i. B'kuntratt tad-19 ta' Frar 1997 fl-atti tan-nutar Dr Christopher Gatt l-atturi bieghu lil Rupert Tonna u Christine Tonna Sammut l-appartament numru 1 (fol. 5). Fil-kuntratt jinghad:-*"This flat is being sold with the use in common with the owner of the overlying flat of the roof and with the ownership in common with the owner of the overlying flat of the common parts of the block namely the front entrance door, entrance hall, stairs and landings up to the roof level"*.

ii. B'kuntratt tat-30 ta' Marzu 2005 fl-atti tan-nutar Dr Anthony Gatt, Rupert Tonna u Christine Tonna Sammut bieghu lill-konvenuti Ronald Gauci u Christine Zammit l-appartament numru 1. Fil-kuntratt jinghad:

(a) *"This flat has the use in common with the owner of the overlying flat of the roof and with the ownership in common with the owner of the overlying flat of the*

common parts of the block namely the fron entrance door, entrance hall, stairs and landing up to the roof level".
(b) *"The said flat is being sold with free and vacant possession, free and unencumbered and with all its rights and appurtenances, including the ownership of a washroom on the roof.*".

M'huwiex kontestat li l-atturi huma s-sidien li zviluppaw dan il-blokk appartamenti. Fatt konfermat fil-kuntratt ta' bejgh tad-19 ta' Frar 1997.

Il-qorti ser tghaddi biex l-ewwel tqies l-eccezzjonijiet preliminari:

i.**Eccezzjoni tal-konvenuti li l-gudizzju m'huwiex integru**.

In kwantu tirreferi ghall-awturi tal-konvenuti din l-eccezzjoni hi ezawrita bid-digriet tad-19 ta' Gunju 2007.

M'hemmx htiega li l-Bank of Valletta plc jkun parti ghall-ftehim. Fuq l-att tat-30 ta' Marzu 2005 il-bank sempliciment ta self lill-konvenuti.

ii.**Eccezzjoni tal-imsejhin fil-kawza, li din il-kawza saret inutilment minhabba li hemm kawza ohra pendenti 323/2007 fl-ismijiet Ronald Gauci et vs Rupert Tonna et**.

Eccezzjoni li hi ghal kollox minghajr bazi meta tqies li:-

(a) Din il-kawza qeghda ssir mis-sidien tal-bejt;
(b) L-imsejhin fil-kawza ddahhlu f'dawn il-proceduri peress li huma l-awturi tal-konvenuti. Bhala tali ghandhom dmir li jiddefendu l-posizzjoni tas-successuri taghhom. F'kull kaz ghandhom interess ukoll meqjus li bhala vendituri *de jure* jaghmlu tajjeb lix-xerrej ghall-evizzjoni li ttellfu l-haga mibjugha (Artikolu 1409 tal-Kodici Civili). Mill-

kuntratt tat-30 ta' Marzu 2005 hu evidenti li din il-garanzija ma gietx eskluza[1].

(c) Skond l-Artikolu 1422 tal-Kodici Civili l-garanzija tista' tispicca jekk: *"[….] ix-xerrej ikun halla li jigi kkundannat b'sentenza li ghaddiet f'gudikat minghajr ma sejjah fil-kawza lill-bejjiegh……"*.

Meritu.

L-atturi qeghdin isostnu li huma s-sidien tal-washroom. Huma jibnu l-argument taghhom fuq 'il fatt li *"[….] meta l-atturi bieghu lil binthom u lil zewgha il-proprjeta', inkluz fil-bejgh kien hemm ukoll sotto-intiz u inkluz il-bejgh tal-washroom jew l-art li fuqha hija mibnija u ghalhekk il-bejgh ta' din il-washroom u/jew tal-art li fuqha qeghda mibnija ghandu jkun meqjus inkluz fil-bejgh tal-flat fil-kuntratt mertu ta' din il-kawza."* (eccezjoni numru 2, fol. 69).

Dwar jekk il-konvenuti humiex proprjetarji tal-washroom, l-indagni li trid issir hi semplici. Fil-kuntratt tal-imsejhin fil-kawza hemm inkluz sehem mill-proprjeta' tal-bejt ? Jekk it-twegiba hi fin-negattiv allura jfisser li l-imsejhin fil-kawza qatt ma setghu jitrasferixxu l-proprjeta tal-washroom. F'dan ir-rigward il-qorti taghmel dawn il-konsiderazzjonijiet:-

i. Fil-kuntratt tad-19 ta' Frar 1997 hu evidenti li l-atturi ma bieghux sehem mill-bejt u l-arja. L-akkwirenti (imsejhin fil-kawza) **inghataw biss** id-dritt tal-uzu tal-bejt u xejn iktar. Kien biss fir-rigward tal-front *entrance door, entrance hall, stairs and landings up to the roof* li jinghad espressament li l-imsejhin fil-kawza kienu qeghdin jakkwistaw sehem mill-proprjeta.

ii. Fil-kuntratt hu evidenti li l-partijiet iddikjaraw espressament fejn l-imsejhin fil-kawza kienu qeghdin jinghataw id-dritt ta' *"use"* u fejn akkwistaw *"ownership"*[2].

---

[1] Fil-kuntratt hemm klawzola li taqra: "*In warranty of the peaceful possession and free enjoyment of the said flat hereby sold, the vendors in solidum, hereby hypothecate in favour of the purchasers, who accept, all their property in general, present and future."* (fol. 13).

[2] "*This flat is being sold with the* ***use*** *in common with the owner of the overlying flat of the roof and with the* ***ownership*** *in common with the owner of the*

M'hemmx dubju li l-bejt m'huwiex wiehed mill-ambjenti fejn akkwistaw sehem indiviz minnu.

iii. Tant l-atturi rrizervaw il-proprjeta tal-bejt li fil-kuntratt tad-19 ta' Frar 1997 jinghad li qeghdin jirrizervaw li jibnu iktar sulari fl-arja tal-blokk Saint Joseph Flats[3]. L-istess fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti jinghad: *"The said spouses Sammut reserve the airspace of the block and all the other rights above mentioned in the deed of acquisition of vendors published by by Notary Doctor Christopher Gatt on ……..."* (fol.13).

Ghalhekk il-qorti hi tal-fehma li d-difiza tal-konvenuti li fil-kuntratt ta' akkwist tal-imsejhin fil-kawza hu "sotto-intiz" li hemm inkluz il-proprjeta' tal-washroom jew l-art li fuqha nbniet, hi bla bazi. Il-qorti zzid li trasferiment ta' proprjeta' ghandu jkun jirrizulta mill-kuntratt innifsu b'mod car. Din m'hijiex materja li tasal ghaliha minn inferenzi.

Mela meta l-imsejhin fil-kawza bieghu il-washroom li hemm fuq il-bejt kienu qeghdin ibieghu xi haga li m'hijiex proprjeta' taghhom. Il-bejgh ta' haga ta' haddiehor hu null (Artikolu 1372 tal-Kodici Civili).

Li hu stramb hu li mid-deposizzjoni tan-nutar Anthony Gatt irrizulta li l-atturi kienu prezenti ghall-konvenju li sar bejn il-konvenuti u l-imsejhin fil-kawza. Fil-konvenju hemm dikjarat li l-proprjeta tinkludi *"the ownership of a washroom on the roof"*. In-nutar spjega li l-konvenju kien kitbu *"[….] a bazi tad-dicitiura li kien hemm fil-kuntratt tal-akkwist u meta lestejt id-draft tal-konvenju bdejt naqralhom u nispjegalhom il-kontenut tieghu li kont ktibt.*

Kif kont qieghed naqrah, il-kompratur Ronald Gauci waqqafni u qalli li irridu inzidu 'kompriza washroom ta' fuq il-bejt peress li huma cioe il-kompraturi kienu ftehmu mal-vendituri meta kienu marru jaraw il-flat, li l-bejgh jinkludi l-proprjeta tal-washroom ta' fuq il-bejt. Jiena ghalhekk ghamilt zewg postilli fl-ahhar tal-konvenju kif isir is-soltu

---

overlying flat of the common parts of the block namely the front entrance door, entrance hall, stairs and landings up to the roof level." (enfazi tal-qorti, fol 5).

[3] *"…. They retain the right to build further storeys in the airspace of the block……"* (fol. 5).

sabiex indahhal il-klawsola li giet ukoll inkluza fil-bejgh il-proprjeta tal-washroom ta' fuq il-bejt. Dawn il-postilli saru dak il-hin stess bil-kunsens tal-vendituri u dak il-hin la l-imsemmi Joseph Sammut u lanqas martu li kienu prezenti ma oggezzjonaw u lanqas tkellmu." (fol. 94).

Ghalkemm l-atturi u l-imsejhin fil-kawza xehedu li dakinhar tal-konvenju l-washroom ma ssemmitx:-
(a) Fil-konvenju hemm riferenza espressa ghall-washroom;
(b) Il-konvenuti xehedu li l-washroom issemmiet u l-istess qal in-nutar.

Ghalhekk il-qorti m'hijiex f'posizzjoni li tikkonkludi li l-verzjoni li taw l-atturi u l-imsejhin fil-kawza hi l-verita'. Sahansitra l-washroom tissemma wkoll fil-kuntratt ta' bejgh. Ghalkemm l-imsejhin fil-kawza qalu li l-parti tal-kuntratt li kienet titratta l-bejgh, il-konvenuti qalu li nqrat. Il-presunzjoni ghandha tkun li l-kuntratt inqara kollu. Fil-kuntratt hekk jinghad.

Madankollu filwaqt li l-qorti tapprezza dak li xehed in-nutar Gatt, jibqa' 'l fatt li fil-kuntratt ta' bejgh tad-19 ta' Frar 1997 hu car daqs il-kristall l-oggett li xtraw l-imsejhin fil-kawza. Irrizulta li dakinhar tal-konvenju n-nutar Gatt inghata kopja tal-kuntratt ta' akkwist tad-19 ta' Frar 1997 u fformola l-konvenju fuq dak li jinghad fl-imsemmi kuntratt. Ghall-qorti dan ifisser li l-imsejhin fil-kawza ma kienu qeghdin jahbu xejn mill-konvenuti. M'huwiex verosimili li bejjiegh li jrid iqarraq jipprezenta kopja tal-kuntratt ta' akkwist tieghu. Fejn tidhol materja ta' titolu nutar ma ghandu qatt jistrieh fuq 'il fatt li l-atturi, li kienu prezenti ghall-konvenju, ma kkummentawx meta ssemmiet il-washroom. Ghalhekk 'il fatt li l-atturi ma ghamlu l-ebda kumment meta fil-konvenju tnizzel li l-washroom ser tigi trasferita lill-konvenuti, ma jbiddel xejn.

Meta xehed in-nutar Gatt[4], bi twegiba ghall-mistoqsija ghalfejn l-atturi ma gewx inkluzi bhala parti fil-konvenju, ghamel riferenza ghal fatt li fil-kuntratt ta' akkwist tal-

[4] Seduta tal-24 ta' April 2009.

imsejhin fil-kawza jinghad: *“This flat is being sold with all its rights and its appurtenances”*. Il-qorti hi tal-fehma li dawn il-kliem qatt ma setghu jinkludu l-washroom meta tqies li:-

(a) Il-kamra m’hijiex parti mill-appartament numru wiehed (1). Hi kamra li tinsab fuq il-bejt tal-blokk appartamenti St. Jospeh Flats. L-access ghaliha hu mill-bejt li hu proprjeta’ tal-atturi, u li fuqu l-imsejhin fil-kawza nghataw biss id-dritt li jaghmlu uzu minnu. Ikun ferm perikoluz jekk f’kaz ta’ bejgh ta’ appartament n-nutar jistrieh fuq dikjarazzjoni simili biex jinkludi fil-bejgh ambjenti ohra li m’humiex fl-appartament oggett tal-bejgh. L-immobbli trasferiti lill-imsejhin fil-kawza jissemmew espressament fl-att tad-19 ta’ Frar 1997 u ma tissemma l-ebda kamra fuq il-bejt.
(b) M’hemmx dubju li fid-data tal-kuntratt ta’ akkwist tad-19 ta’ Frar 1997, il-washroom kienet ghadha ma nbnietx. Jirrizulta li kien l-attur li bena l-kamra, minghajr permess ta’ zvilupp, sabiex bintu tkun tista’ taghmel uzu minnha.

Min-naha l-ohra ghalkemm l-attur xehed li waqt il-konvenju kien attent hafna ghaliex *“[….] l-arja tal-bejt kienet tieghi u kont behsiebni napplika ghal permessi tal-bini kif inhu spjegat tajjeb fil-kuntratt tal-provenjenza. Qatt ma ssemma* (hawn qed jirreferi ghan-nutar) *li Ronald Gauci u Christine Zammit qed jixtru xi Wash Room f’dan f’dan il-konvenju.”* (fol. 27), hu evidenti li ma kienx attent bizzejjed ghaliex fil-konvenju tissemma l-washroom bhala inkluza fil-bejgh.

Permezz tat-tielet eccezzjoni l-konvenuti jsostnu li huma ghandhom id-dritt ta’ uzu tal-washroom. Eccezzjoni li ghall-qorti hi inkompatibbli mad-difiza li huma s-sidien tal-washroom, kif ukoll mal-kawza li pprezentaw l-konvenuti kontra l-awturi taghhom bazata fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess fejn. Wiehed irid jiftakar li *electa un via non datur recursus ad alteram*. Ghalkemm fin-nota ta’ sottomissjonijiet li pprezentaw fit-28 ta’ April 2011 il-konvenuti qalu: *“Illi intant dwar l-eccezzjoni dwar it-trasferiment tal-kamra jinghad illi il-konvenuti kellhom*

jaghmlu din l-eccezzjoni ghax basru li l-atturi u il-kjamati in kawza kienu qed jippruvaw iwettqu dan l-ingann fil-konfront taghhom flimkien" (fol. 198), il-qorti hi tal-fehma li:-

i. Kienet ghazla tal-konvenuti li jiddefendu l-kawza fuq it-tezi li li l-washroom kienet inkluza fix-xiri u ghalhekk saret proprjeta' taghhom.
ii. Irrispettivament ta' x'setghet kienet ir-raguni li wasslithom sabiex jaghtu tali eccezzjoni, 'il fatt jibqa' li dik kienet il-linja difensjonali li addottaw il-konvenuti.

Madankollu jibqa' 'l fatt li l-imsejhin fil-kawza ghandhom id-dritt ta' uzu tal-bejt, kif wara kollox ghandhom l-atturi bhala s-sidien. Il-qorti taqbel mal-perit legali li mill-provi rrizulta li l-washroom kienet inbniet wara li xtraw l-imsejhin fil-kawza[5].

Wiehed irid jiftakar li ma tezisti l-ebda relazzjoni kuntrattwali bejn l-atturi u l-konvenuti. Dak li ftehemu l-konvenuti u l-imsejhin fil-kawza huwa *res inter alios acta* ghall-atturi. Min-naha tal-imsejhin fil-kawza ma setghux jittrasferixxu lill-konvenuti iktar milli akkwistaw minghand l-atturi. Fir-rigward tal-bejt kull ma akkwistaw kien id-dritt ta' uzu flimkien mal-atturi bhala sidien tal-appartament numru 2 u tal-bejt. Dan qatt ma jista' jissarraf fit-tgawdija esklussiva ta' xi parti mill-bejt, inkluz fejn tinsab il-washroom li nbniet wara l-kuntratt ta' bejgh tad-19 ta' Frar 1997. Sabiex il-bejt jitgawda mis-sid u l-konvenuti b'mod ugwali, il-kamra trid titnehha minn fejn hi.

Fil-hames eccezzjoni l-konvenuti jsostnu li peress li l-kamra ma nbnietx minnhom m'ghandix tregi t-talba sabiex jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez. Il-qorti taqbel meta tqies li kienu l-atturi li bnewha ghall-kumdita' ta' binthom. Gialadarba rrizulta li l-imsejhin fil-kawza ma kellhomx titolu sabiex jittrasferixxu jeddijiet reali fuq il-kamra, l-atturi

---

[5] Fil-kuntratt tad-19 ta' Frar 1997 stess hemm indikazzjoni li f'dik id-data ma kienx hemm washroom fuq il-bejt tant li jinghad: *"If the vendors should build further storeys in the existing airspace, they will at their own expense transfer the water tank and television aerial/satellite dish which belong to flat number one to the new roof."*. Ma tissemma l-ebda washroom.

ghandhom dritt li jinsistu li titwaqqa'. Pero' dan irid isir ghas-spejjez taghhom gialadarba nbniet minnhom ghall-kumdita' tal-imsejhin fil-kawza, u hi proprjeta taghhom peress li l-bejt hu taghhom.

B'riferenza ghas-sitt eccezzjoni tal-konvenuti, din m'hijiex rilevanti ghall-ezitu ta' din il-kawza. Il-kwistjoni tal-allegat qerq hi materja bejn il-konvenuti u l-imsejhin fil-kawza. L-argument tal-konvenuti li minhabba dan il-qerq il-posizzjoni tal-konvenuti *"[….] bhala sidien tal-kamra ta' fuq il-bejt ghandha tigi ratifikata u t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda"*, m'ghandha l-ebda bazi legali fil-konfront tal-atturi.

Fl-ahharnett ghal dak li jikkoncerna s-seba' eccezzjoni ghall-ezitu tal-kawza m'huwiex rilevanti jekk l-atturi wiegbux ghall-protesti gudizzjarji li pprezentaw il-konvenuti. Inoltre, dak li ghamlu l-imsejhin fil-kawza jrid jigi trattat fil-kawza l-ohra li hemm pendenti bejnhom u l-konvenuti.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti bl-ispejjez kontra taghhom.
2. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti bl-ispejjez kontra taghhom.
3. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti.
4. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-imsejhin fil-kawza bl-ispejjez kontra taghhom.
5. B'riferenza ghat-tieni eccezzjoni tal-imsejhin fil-kawza, pjuttost milli eccezzjoni din hi dikjarazzjoni li bieghu immobbli (washroom) li m'hijiex proprjeta' taghhom. In vista ta' dak li nghad hawn fuq u fil-parti dispozittiva tas-sentenza m'hemmx htiega ta' xi dikjarazzjoni ulterjuri.
6. Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi fis-sens li l-bejgh li sar minn Rupert Tonna u Christine Tonna Sammut lil Ronald Gauci u Christine Zammit bil-kuntratt tat-30 ta' Marzu 2005 fl-atti tan-nutar Dr Anthony Gatt (fol. 8),

ma seta' qatt jinkludi l-washroom li tidher fir-ritratti Dok. JS4 (a fol. 20). Ghalhekk sa fejn fl-att jinghad li t-trasferiment jinkludi l-bejgh tal-washroom, dan huwa null.

7. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex inehhu l-kamra fi zmien hamsa u erbghin (45) gurnata mil-lum, ghas-spejjez tal-atturi.

8. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex inehhuha ghas-spejjez taghhom.

9. Tinnomina lill-perit Marie Louise Musumeci sabiex ix-xoghol, f'kaz li jsir mill-konvenuti, isir taht is-supervizjoni u direzzjoni taghha, fosthom li tawtorizza minn qabel l-ispejjez li jridu jsiru biex jitwettaq ix-xoghol ordnat mill-qorti. Spejjez a karigu tal-atturi.

Salv ghal dak li nghad hawn fuq dwar l-ispejjez gudizzjarji, kull parti ghandha taghmel tajjeb ghall-ispejjez taghha meqjus li:-

i. L-atturi kienu prezenti meta sar il-konvenju u l-passivita' taghhom ikkontribwixxa sabiex inqalghet kwistjoni li b'attenzjoni kienet tigi evitata.

ii. Il-konvenuti baqghu jinsistu li l-kamra hi proprjeta' taghhom u li f'kull kaz ghandhom dritt esklussiv li jgawdu l-kamra. Difiza li giet michuda.

iii. L-imsejhin fil-kawza inkludew fil-bejgh washroom li ma kenitx proprjeta' taghhom u taw lok ghal kwistjoni bla bzonn.

Spejjez relatati mal-perizja jinqasmu ugwalment bejn it-tlett partijiet.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------