QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 29 ta' Novembru, 2019

Numru 11

Rikors numru 380/13 AE

Christopher u Marisa Konjugi Galea

v.

Emanuel u Maria Concetta konjugi Spiteri

<u>Preliminari:</u>

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti Spiteri mis-sentenza tal-4 ta' Lulju 2014 mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex tħassar, tirrevoka u tirrexxindi s-sentenza appellata u tipprovdi minflok billi tilqa' l-aggravji tagħhom, u filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom, tiċħad it-talbiet attriċi u tagħti dawk id-direttivi li jistgħu jkunu opportuni fiċ-ċirkostanzi għall-kawża u dan taħt dawk il-

provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qiegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

> "Permezz ta' rikors guramentat prezentat fit-18 ta' April 2013, l-atturi ppremettew u talbu:
>
> *"1. Illi permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Alison Camilleri Bowman fil-wieħed u għoxrin ta' Jannar tas-sena elfejn u għaxra (21.01.2010) huma xtraw il-flat internament immarkat bin-numru tnejn (2) fl-appartamenti bin-numru uffiċjali mija u dsatax (119) fi Triq Pietru Pawl Caruana, Cospicua;*
>
> *"2. Illi skond l-istess kuntratt, apparti l-partijiet komuni tad-daħla, tromba tat-taraġ u taraġ kien hemm ukoll nofs indiviż tal-bejt u ġie dikjarat li n-nofs l-ieħor tal-bejt jappartjeni lill-flat numru wieħed (1), u ċioè il-bejt huwa esklussivament proprjetà tal-flats numru wieħed (1) u tnejn (2);*
>
> *"3. Illi dan il-flat inxtara oriġinarjament mingħand il-werrieta u l-armla ta' Salvatore Galea liema flat kien oriġinarjament inxtara minn Salvatore Galea permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor George Cassar fit-tlieta ta' Awwissu tas-sena elf disà mija erbà u tmenin (03.08.1984);*
>
> *"4. Illi minn dan il-kuntratt jirriżulta wkoll li l-bejt jappartjeni biss lill-flats numru wieħed (1) u tnejn (2);*
>
> *"5. Illi illegalment, abużivament, vjolentament u klandestinament Emanuel Spiteri qabad u daħal fil-proprjetà ta' Christopher u Marisa konjugi Galea meta huma ma kienux hemmhekk, u ċioè daħal fuq il-bejt li huwa ma għandu l-ebda dritt għalih u waħħal tank ta' l-ilma li qabel kien fuq il-bejt tiegħu jew proprjetà oħra tiegħu u għadda pajpijiet mill-proprjetà tagħhom;*
>
> *"6. Illi wara li xi persuna jew persuni mhux magħrufa kienu qalgħu it-tank ta' l-ilma li kien waħħal Emanuel Spiteri, l-istess Emanuel Spiteri kien fetaħ kawża ta' spoll kontra r-rikorrenti;*
>
> *"7. Illi minkejja li r-rikorrenti ma kienux huma li qalgħu t-tank ta' l-ilma huma kienu oġġezzjonaw li t-tank jerġa' jitwaħħal;*

“8. Illi l-Onorabbli Qorti preseduta mill-Onor Imħallef Dr Joseph Azzopardi Citazzjoni Numru. 30/2012 Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2012 fl-ismijiet Emanuel u Concetta konjuġi Spiteri vs Christopher u Marisa konjuġi Galea kienet ordnat li t-tank jerġa’ jitwaħħal imma ma daħlitx fil-meritu dwar il-kwistjoni jekk l-intimati għandhomx dritt li jwaħħlu t-tank jew ikollhom aċċess għall-proprjetà tar-rikorrenti, tant li l-istess Onorabbli Qorti ikkummentat obiter li hija ma kienet se tagħti jew tneħħi ebda dritt ta’ proprjetà jew servitù dwar id-drittijiet bejn il-partijiet u illi probabbilment hemm bżonn xorta li jiġi riżolt bejn il-partijiet għal raġunijiet li huma evidenti;

“9. Illi fl-istess jum li fih twaħħal it-tank ir-rikorrenti u ċioè fit-tlettax ta’ Frar elfejn u tlettax (13.02.2013) permezz ta’ l-avukat tagħhom taw personalment ittra legali lill-intimat Emanuel Spiteri fil-presenza ta’ l-avukat tiegħu kif ukoll kopja lill-avukat tegħu fejn huma ġew interpellati u mogħtija żmien sa nhar il-Ġimgħa 22 ta’ Frar 2013 (22.02.2013) sabiex huma jippreżentaw id-dokumenti li juru li huma għandhom id-dritt li huma jippretendu li għandhom u fin-nuqqas ineħħu l-istess tank tal-ilma sa’ l-istess ġurnata;

“10. Illi minħabba li l-intimati baqgħu inadempjenti, fil-ħamsa u għoxrin ta’ Frar (25.02.2013) intbagħtitilhom ukoll ittra uffiċjali bl-istess talbiet u ġew mitlub biex minnufih u mhux iktar tard minn nhar il-Ġimgħa seba’ ta’ Marzu elfejn u tlettax (07.03.2013) huma jippreżentaw id-dokumenti li juru li huma għandhom id-dritt li huma jippretendi li għandhom u fin-nuqqas ineħħu l-istess tank tal-ilma sa’ l-istess ġurnata.

“11. Illi minkejja l-ittra legali u l-ittra uffiċjali l-intimati baqgħu inadempjenti;

“12. Illi f’Novembru 2011 ir-rikorrenti kienu innutaw illi kien hemm żball fil-kuntratt tal-flat numru wieħed (1) meta kien inbiegħ lis-sidien preżenti fejn kien tniżżel li l-bejt kien bejn flat numru wieħed (1) u tlieta (3) meta l-kuntratti kollha ta’ qabel kienu juru li l-bejt huwa eżklussivament bejn il-flat numru wieħed (1) u tnejn (2) u fil-preżenza ta’ missier Christopher Galea kienu ġibdu l-attenzjoni tas-Sur Albert Borg li huwa l-proprjetarju tal-flat numru wieħed (1) għal dan l-iżball u kienu talbuh biex jitlob lin-Nutar biex dan l-iżball jiġi rranġat, imma wara li għadda ħafna żmien u ma kien sar l-ebda tentattiv biex dan l-iżball jiġi rranġat, ir-rikorrenti kienu talbu lin-Nutar Dottor Anthony Grech Trapani li kien għamel il-kuntratt biex jagħmel att korrettorju minħabba li l-iżball kien jippreġudika d-drittijiet tagħhom;

“13. Illi meta l-intimati saru jafu b’dan, skond in-Nutar Dr Anthony Grech Trapani, Emanuel Spiteri kien mar qallu biex ma jagħmilx l-Att Korrettorju sakemm jgħidlu huwa, jiġifieri sakemm jgħidlu Emanuel Spiteri meta l-istess Emanuel Spiteri ma għandu l-ebda dritt li jindaħal biex żball fil-kuntratti ta’ ħaddieħor jiġi rranġat;

“14. Illi kif juru l-kuntratti tal-flats kollha inkluż l-att korrettorju tal-flat numru wieħed (1) hawn mehmuża ir-rikorrenti li huma proprjetarji tal-flat numru tnejn (2) għandhom id-dritt eżklussiv flimkien mal-flat numru wieħed (1) għal-bejt u li l-intimati ma għandhom l-ebda dritt li jwaħħlu xi tank jew ikollhom aċċess għal dan il-bejt u ma jgawdu l-ebda dritt la reali u lanqas personali fuq il-proprjetà tar-rikorrenti;

“15. Illi n-Nutar Dottor Alison Camilleri Bowman qalet lir-rikorrenti Christopher Galea waqt li n-Nutar Dottor Anthony Grech Trapani qal lil missier ir-rikorrenti Christopher Galea illi l-intimati ma għandhom l-ebda dritt fuq il-proprjetà tar-rikorrenti inkluż il-bejt u li ma għandhom l-ebda dritt ta' aċċess u/jew li jwaħħlu xi ħaġa fuq l-istess bejt;

“16. Illi dawn il-fatti huma a diretta konoxxenza tar-rikorrenti Christopher Galea.

“Għaldaqstant a bażi tar-raġunijiet fuq premessi ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

“1. Tiddikjara illi l-proprjeta` tar-rikorrenti, ossia il-Flat numru tnejn (2) u l-bejt indiviż flimkien mal-Flat numru wieħed (1) kif fuq deskritti, ma hija aggravata b'ebda servitù u/jew dritt rejali u/jew personali favur il-proprjeta` tal-intimati u/jew favur l-intimati;

“2. Tiddikjara illi l-bejt huwa proprjetà eżklussiva tal-flat numru wieħed (1) u tnejn (2) kif hemm imniżżel fil-kuntratti;

“3. Tiddikjara illi l-intimati u/jew persuni inkarigati minnhom u/jew l-aventi kawza tal-intimati ma ghandhomx dritt rejali u/jew personali illi jidħlu fi u/jew jghaddu minn fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti u/jew li jwaħħlu xi ħaġa fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti;

“4. Tordna lill-intimati biex fi żmien qasir u perentorju ineħħu it-tank ta' l-ilma, kull komunikazzjoni, ħaġa u oġġett li huma għamlu u waħħlu fil-proprjetà tar-rikorrenti u dan fil-preżenza tar-rikorrenti;

“5. Taħtar Perit u tawtorizza lir-rikorrenti biex jekk l-intimati jibqgħu inadempjenti fiż-żmien stipulat mill-Onorabbli Qorti ir-rikorrenti iqabbdu huma lil xi ħadd biex ineħħi t-tank u l-Perit jissorvelja x-xogħol kollox bi spejjeż ta' l-intimati;

“6. Tipprojbixxi lill-intimati u/jew persuni inkarigati minnhom u/jew l-aventi kawza tal-intimati milli jidħlu fl-istess proprjetà tar-rikorrenti ħlief bil-permess u fil-preżenza tar-rikorrenti u biss biex jaqilgħu it-tank ta' l-ilma u dak kollu imwaħħal mill-intimati fil-proprjeta tar-rikorrenti.

“Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati ingunti in subizzjoni.

"Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fis-27 ta' Mejju 2013 (fol. 56) il-konvenuti qalu:

"1. Ir-rikors guramentat hu null ghaliex ma fihx tifsira cara u sewwa tal-oggett u r-raguni tat-talba kif irid l-Artikolu 156(1) tal-Kap. 12.

"2. It-talbiet huma guridikament insostenibbli u ma jistghux jinghataw flimkien ghaliex filli tissemma l-azzjoni negatorja, filli jeddijiet personali u kif ukoll qeghda tinghata bixra ta' azzjoni rei vindicatoria jew inkellha publiciana. Ghalhekk it-talbiet ghandhom jigu michuda.

"3. L-irritwalita' tal-procedura ghaliex l-atturi ppostulaw zewg azzjonijiet separati u kwindi japplika l-principju *selecta una via non datur recursum ad alteram*.

"4. It-talbiet huma preskritti ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili ghaliex il-jeddijiet li qeghidn jigu attakkati ilhom ezercitati ghal snin twal u cjoe' ghal iktar minn tletin (30) sena.

"5. Kull haga li saret mill-konvenut saret bil-kunsens tas-sidien l-ohra tal-appartamenti, u ghalhekk il-konvenuti jgawdu jeddijiet reali u/jew personali fir-rigward.

"6. Il-konvenuti huma sid esklussiv ta' parti diviza mill-bejt u dan kif ser jigi ppruvat waqt il-kawza.

"Il-kawza titratta dwar xi drittijiet jista' ghandhom il-konvenuti fuq il-bejt li hemm fil-blokk ta' appartamenti numru 119, Triq Pietru Pawl Caruana, Cospicua. Mill-atti pubblici li gew prezentati m'hemmx dubju li l-bejt hu proprjeta' ta' l-atturi u tas-sidien tal-appartament numru 1. F'dan ir-rigward issir riferenza:

"(a). Ghall-kuntratt ta' xiri tal-atturi pubblikat fl-4 ta' Frar 2010 min-nutar Dr Alison Camilleri Bowman (fol. 21) fejn jinghad: *"Also included in the sale of the said apartment is one half (1/2) undivided share of the roof of the block above described. The other half of the roof belongs to apartment number one (1)"*.

"(b). Ghall-kuntratt ta' xiri tal-konvenuti pubblikat fis-17 ta' Jannar 2002 min-nutar Anthony Grech Trapani (fol. 35) li biha xtraw l-appartament numru 3 u fejn jinghad: *"…. Bil-komunjoni mal-flats l-ohra f'dan il-blokk ta' l-entrata, entratura tarag sal-bejt, indani, drenagg u ta' dawk il-partijiet, kumditajiet u servizzi l-ohra kollha di solito destinati ghall-komunjoni* ***hlief ghal-bejt sovrastanti l-blokk li huwa l-proprjeta esklussiva tal-flat numru wiehed (1) u il-flat numru tnejn (2)****, soggett dan il-flat ghal u jgawdi dawk is-servitujiet kollha inerenti fil-posizzjoni tieghu, altrimenti liberu u frank, bil-gus, drittijiet u pertinenzi tieghu kollha"* (fol. 35).

"Fl-ewwel lok il-qorti ser tikkunsidra l-eccezzjonijiet preliminari:

- **<u>"Nullita' ta' rikors guramentat</u>** – Il-konvenuti jsostnu li r-rikors guramentat ma fihx tifsira cara tal-oggett u r-raguni tat-talba. Il-qorti ma taqbilx. L-atturi qeghdiin jilmentaw dwar il-pretensjoni tal-konvenuti li ghandhom jeddijiet fuq il-bejt. L-ghan wara l-kawza hu sabiex jigi ddikjarat li l-konvenuti ma jgawdu l-ebda drittijiet fuq il-bejt, kemm reali u personali, u sabiex jigu kkundannati jnehhu l-oggetti li poggew fuq il-bejt. Ir-rikors guramentat hu car u jiftiehem. Il-konvenuti stess fehemuh kif jidher mill-eccezzjonijiet fil-meritu li taw.

- **<u>"Kumulu ta' azzjoni negatorja u azzjoni reivindicatoria</u>** – Il-qorti ma taqbilx. Hu evidenti li t-tieni talba kellha tkun qabel l-ewwel talba. L-atturi jridu li fl-ewwel lok ikun hemm dikjarazzjoni li l-bejt huwa proprjeta tas-sidien tal-appartamenti numru 1 u 2. Strettament ma kienx hemm il-htiega li ssir it-tieni talba, peress li l-atturi semmewha bhala premessa u fis-sentenza l-qorti tista' taghti kull dikjarazzjoni li hi mehtiega sabiex tasal ghal decizjoni dwar it-talbiet li jsiru fir-rikors guramentat. Imbaghad it-tielet talba saret inutilment peress li dak li qieghed jintalab hu diga' milqut mill-ewwel talba.

  "Dan apparti li hu evidenti li meta l-konvenuti pprezentaw it-twegiba guramentata kienu qeghdin isostnu li huma proprjetarji ta' sehem diviz tal-bejt. F'dak l-istadju ma kien xejn car li kienu qeghdin jirreferu ghal dak l-ispazju, fil-kors tal-provi jissemma bhala verandah, li jifforma parti mill-appartament numru 3 u li m'ghandu x'jaqsam xejn mal-bejt oggett ta' din il-kawza.

  "Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti arugmentaw li min-naha wahda l-atturi pproponew *actio negatoria* fis-sens li qeghdin jitolbu li l-proprjeta taghhom m'hijiex soggetta ghal xi servitu favur il-fond tal-konvenuti, u fl-istess waqt l-azzjoni *rei vindicatoria* li biha qeghdin jitolbu lill-qorti sabiex tordna lill-konvenuti inehhu t-tank tal-ilma. Il-qorti m'hijiex tal-istess fehma. L-ewwel haga li jkollha tigi determinata huwa dwar jekk il-bejt huwiex proprjeta' tal-atturi, li wara kollox hu wiehed mill-elementi tal-*actio negatoria*. It-talba sabiex jitnehha t-tank hi konsegwenzjali ghat-talbiet precedenti. Dan hu r-rimedju li qeghdin ifittxu l-atturi. Jinghad ukoll li ghalkemm l-atturi qeghdin jitolbu ghal dikjarazzjoni li l-konvenuti lanqas igawdu drittijiet personali fuq il-bejt, talba li ma taqax fil-parametri tal-*actio negatoria*, b'daqshekk ma jfissirx li r-rikors guramentat hu null. L-ghan wara l-azzjoni tal-atturi hu sabiex jottjenu dikjarazzjoni li l-konvenuti m'ghandhomx jeddijiet (reali u personali) fuq il-bejt.

- **<u>"Il-jeddijiet li qeghdin jigu attakkati ilhom jigu ezercitati ghall-iktar minn tletin sena u ghalhekk japplika l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili</u>** – Il-konvenuti xtraw b'kuntratt tas-17 ta' Jannar 2002 filwaqt li l-awturi taghhom xtraw b'kuntratt tal-25 ta' Mejju 1994. L-atturi pprezentaw il-kawza fit-18 ta' April 2013. Ghalhekk zgur li m'ghaddewx tletin (30) sena.

"Fis-sitt eccezzjoni l-konvenuti qalu li huma proprjetarji ta' *"…. parti diviza mill-bejt u dan kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza"* (fol. 59). Il-konvenut xehed:

> *""Nghid u niddikjara li jien minix nippretendi xi titlu fuq il-parti tal-bejt li hija mmarkata bhala l-parti esklussiva tal-appartamenti numru 1 u 2 izda parti ohra mill-bejt kif giet immarkata minni fin-nota prezentata*[1] *li wriet il-pretensjoni tat-titlu tal-parti tal-bejt tieghi"* (fol. 95).
>
> ""Meta l-konvenut xehed in kontro-ezami qal: *"Jien qed insostni li t-tromba ghandi sehem minnha u ghandi ghalhekk naghmel uzu minnha….. Ghalhekk jien qed nippretendi li kif ghandi dmirijiet ghandi wkoll drittijiet u dan peress li t-tromba hija parti komuni tal-blokk"* (fol. 110)."

"F'dan ir-rigward:-

"(a) Kien biss meta xehed in kontro-ezami li l-konvenut qal li hu wiehed mis-sidien ta' fuq is-saqaf u l-arja tat-tromba. Fit-twegiba guramentata u fl-affidavit ma semma xejn;

"(b) Il-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti ma jsemmi xejn dwar is-saqaf tat-tromba (17 ta' Jannar 2002 pubblikat min-nutar A. Grech Trapani). Fil-kuntratt jinghad li l-bejt *"…. sovrastanti l-blokk li huwa l-proprieta' esklussiva tal-flat numru wiehed (1) u il-flat numru tnejn (2)……"*. L-awtur tal-konvenuti kien Adrian Mallia li xtara l-appartament numru 3 permezz ta' kuntratt pubblikat fil-25 ta' Mejju 1994. Fih jinghad li l-appartament numru 3 kien qieghed jinxtara flimkien mal-komunjoni *"… tal-proprjeta flimkien mal-flats l-ohra fl-istess blokk tal-entratura u tarag, liberu u frank, u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu….."* (fol. 32). Fil-fehma tal-qorti is-saqaf fuq it-tromba huwa parti mill-bejt. Wara kollox bejt hu l-oghla parti ta' fuq il-bini. Fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi u tal-awturi taghhom (3 ta' Awissu 1984 pubblikat min-nutar Dr George Cassar, fol. 6) jissemma li l-bejt huwa tal-appartamenti numru 1 u 2 u ma jeskludix xi parti minnu.

"Ghal dak li jirrigwarda drittijiet personali, bhala xhieda l-konvenuti ressqu lil:

"i. **Adrian Mallia**, l-awtur taghhom tal-konvenuti, qal li meta xtara l-vendituri qalulu li s-sid tal-appartament numru 3 kellu access fuq il-bejt u tromba tal-blokk *"… pero dan biss biex iqabbad aerial tat-television mal-kanna komuni li hemm fuq it-tromba pero mhux biex jonxor"* (fol. 90).

[1] Il-qorti tifhem li kien qieghed jirreferi ghan-nota li pprezenta fl-20.1.2013 (fol. 64) u l-pjanta a fol. 66 li fuqha mmarkaw bil-kulur orancjo l-bejt li l-konvenuti jippretendu li hu proprjeta' taghhom. Waqt il-gbir tal-provi dan l-ispazju saret riferenza ghalih bhala *verandah*.

"ii. **Carmel Micallef**, li qal li originarjament il-familja tieghu kienet sid tal-blokk appartamenti fejn hemm il-proprjeta tal-kontendenti. Spjega: *"L-aerial kien imqabbad ma' kanna li maghha kienu jqabbdu wkoll l-aerial taghhom il-proprjetarji tal-flats l-ohra fl-istess blokk"* (fol. 92). Dan ix-xhud ma qalx li s-sid tal-appartament numru 3 kellhom xi dritt li fuq il-blokk iwahhlu tank tal-ilma u affarijiet ohra.

"iii. **Carmel Farrugia** (fol. 92), **Albert Borg** (fol. 93) u **Charles Compagno** (fol. 94), li fi zmien jew iehor kollu ghamlu zmien ighixu f'dan il-blokk appartamenti. Minn kliemhom jidher li l-bejt kien ikun accessibbli ghal kulhadd u li l-konvenuti kienu jhallsu sehemhom meta sar xoghol fuq il-bejt, bhal per ezempju nbidel il-bieb tal-bejt, manutenzjoni minn barra tat-tromba. Intqal ukoll li l-konvenut kien jaghmel il-manutenzjoni tal-bejt.

"Fit-twegiba guramentata l-konvenuti ddikjaraw:

> *""Illi t-tank tal-ilma proprjeta tal-esponenti ilu installat fuq il-bejt de quo tal-anqas sa minn meta l-esponenti xtraw il-flat u dan kien accettat mis-sidien tal-flats l-ohra, tant li qatt ma kien hemm ebda interpellazzjoni sabiex l-access ghal dan it-tank ikun innegat lill-istess esponenti"* (fol. 57)."

'Il fatt li l-konvenuti qabdu u wahhlu tank tal-ilma fuq il-bejt u hadd ma kellimhom, ma jfissirx li b'daqshekk ghandhom jedd li jzommu tank tal-ilma fuq il-bejt. Inoltre, fil-kuntratt ta' akkwist taghhom ma jinghadx li ghandhom jedd iwahhlu tank tal-ilma. Ir-raguni tghidlek li kieku verament kien jezisti tali jedd allura kien jissemma fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti. L-awtur stess tal-konvenuti, li xehed b'affidavit, ma ghamel l-ebda riferenza ghal xi jedd li jpoggi tank tal-ilma fuq il-bejt. F'kull kaz kwalsiasi ftehim verbali li forsi seta' kien hemm bejn il-konvenuti u nies li kienu sidien ta' appartament iehor jew li kienu jghixu fihom (numru 1 u 2), ma jorbotx lill-atturi. Sahansitra fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi ma jinghadx li l-atturi ghandhom l-obbligu li jhallu lill-konvenuti jaghmlu uzu mill-bejt. Dan apparti li Pierre Galea, wiehed mill-awturi tal-atturi[2], xehed: *"Illi ahna bhala sidien tal-flat numru tnejn 92) qatt ma tajna xi dritt lis-sidien tal-Flat numru tlieta (3) li jwahhlu xi tank tal-ilma jew xi dritt iehor ikunu li jkun fuq il-bejt u/jew tromba tal-appartamenti la verbalment u lanqas permezz ta' xi kuntratti"* (fol. 77). Ghalhekk il-pretensjoni tal-konvenuti hi ghal kollox bla bazi. Fil-hames eccezzjoni l-konvenuti ghamlu wkoll riferenza ghall-jeddiijiet reali. Gialadarba fil-kuntratt ta' akkwist taghhom ma jissemmew l-ebda jeddijiet reali fuq il-bejt, dik il-pretensjoni hi wkoll infondata.

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

"**1. Tichad l-ewwel eccezzjoni.**

[2] Missieru Salvatore Galea kien xtara l-appartament numru 2 permezz tal-kuntratt tat-3 ta' Awissu 1984 pubblikat min-nutar Dr George Cassar (fol. 6).

"**2. Tichad it-tieni eccezzjoni u tielet eccezzjoni.**

"**3. Tichad ir-raba' eccezzjoni.**

"**4. Tichad il-hames eccezzjoni.**

"**5. Tichad is-sitt eccezzjoni.**

"**6. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-bejt tal-blokk ta' appartamenti 119, Triq Pietru Pawl Caruana, Cospicua huwa proprjeta tal-atturi u tas-sidien tal-appartament numru wiehed (1).**

"**7. Tiddikjara li l-bejt m'huwiex soggett ghal servitu favur l-appartament numru 3, u ma jezisti l-ebda jedd reali fuq il-bejt favur il-konvenuti, u lanqas jedd personali li jobbliga lill-atturi.**

"**8. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex inehhu minn fuq il-bejt proprjeta tal-appartament numru 1 u 2, it-tank tal-ilma u pajpijiet imqabbdin mieghu u li jservu lill-appartament numru 3 kif ukoll is-sistema ta' CCTV li twahhlet mill-konvenuti, u dan fi zmien sittin (60) jum mil-lum.**

"**9. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex inehhu dawn l-oggetti minn fuq il-bejt ghas-spejjez tal-konvenuti.**

"**10. Tinnomina lill-perit Marie Louise Musumeci sabiex dak li ordnat il-qorti jitnehha taht id-direzzjoni u supervizjoni taghha. Spejjez provizorjament ghall-atturi li jkunu jistghu jirkupraw minghand il-konvenuti permezz ta' din is-sentenza.**

"**11. Tiddikjara li l-konvenuti m'ghandhomx jedd li jaghmlu uzu mill-bejt tal-blokk numru 119, Triq Pietru Pawl Caruana, Cospicua.**

"**Spejjez a karigu tal-konvenuti.**"

<u>RIKORS TAL-APPELL tal-konvenuti (23.07.2014):</u>

3. Il-konvenuti ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha. L-aggravji tagħhom huma s-segwenti:

(1) L-ewwel aggravju

(i) Dwar l-ewwel eċċezzjoni

Il-konvenuti jilmentaw bil-fatt li l-ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħhom. Isostnu li r-rikors ġuramentat tal-atturi kellu jiġi dikjarat null għaliex ma jissodisfax l-elementi rikjesti mill-Artikolu 156(1)(a) u (b) tal-Kap 12 in kwantu huwa nieqes minn dikjarazzjoni li tfisser b'mod ċar u sewwa l-oġġett tal-kawża, u huwa nieqes ukoll minn raġuni tat-talba.

(ii) Dwar it-tieni eċċezzjoni

Il-konvenuti jilmentaw bil-fatt li l-ewwel Qorti ċaħdet it-tieni eċċezzjoni preliminari tagħhom. Jargumentaw li t-talbiet jirreferu għal azzjonijiet diversi (*Actio Negatoria* u *Actio rei Vindicatoria/Actio Publiciana)* li huwa ġuridikament impossibbli li jingħataw flimkien.

(iii) Dwar it-tielet eċċezzjoni

Il-konvenuti jilmentaw bil-fatt li l-ewwel Qorti ċaħdet it-tielet eċċezzjoni preliminari tagħhom. Isostnu li l-atturi kellhom l-obbligu li jagħżlu f'liema direzzjoni jmexxu l-kawża, u dan sabiex huma (il-konvenuti) ikunu

f'pożizzjoni li jiddefendu ruħhom sew). Jargumentaw li l-atturi ma setgħux jinqdew b'kawża waħda biex iressqu żewġ azzjonijiet distinti u separati, b'elementi u rekwiżiti differenti, u jirreferu għall-prinċipju: *selecta una via non datur recursum ad alteram.*

(iv) Dwar ir-raba eċċezzjoni

Il-konvenuti jilmentaw bil-fatt li l-ewwel Qorti ċaħdet ir-raba' eċċezzjoni preliminari tagħhom. Isostnu li t-talbiet huma fil-fatt preskritti ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kap 12 stante li l-jeddijiet li qegħdin jiġu attakkati ilhom jiġu eżerċitati għal aktar minn tletin (30) sena. Jgħidu li dan ġie kkonfermat prattikament minn kulħadd (għajr l-atturi). Jagħmlu referenza f'dan ir-rigward għax-xiehda ta' Charles Compagno, Albert Borg, Carmel Farrugia u Adrian Mallia.

2) It-tieni aggravju

Fil-mertu, il-konvenuti jħossuhom aggravati li l-ewwel Qorti kkonkludiet li m'għandhom ebda jeddijiet (la personali u lanqas reali) fuq il-bejt.

Huma fir-rigward ta' dan l-aggravju jagħmlu s-segwenti punti:

(i) Isostnu li l-jedd (servitu`) tagħhom li jpoġġu tank tal-ilma fuq il-bejt

proprjeta` tas-sidien tal-appartamenti (1) u (2) jirriżulta mill-kuntratt tal-akkwist tagħhom (tal-appartament (3)). Jagħmlu referenza għal dik il-parti tal-kuntratt li jirreferi għall-jedd dwar "*servizzi l-oħra kollha li di solito huma destinati għall-komunjoni*" u li "*jgawdi dawk is-servituijiet kollha inerenti fil-pożizzjoni tiegħu*".

Isostnu li apparti dan, mix-xiehda prodotta jirriżulta biċ-ċar li kien jeżisti ftehim bejn is-sidien tal-appartamenti fil-blokk fis-sens li s-sid tal-appartament (3) għandu l-jedd personali li jaċċedi għall-bejt u wkoll il-jedd li jkollu s-servizzi li normalment ikunu jeżistu f'blokk simili, inkluż l-użu ta' tank tal-ilma.

(ii) Jaċċennaw għall-fatt li l-blokk ta' appartamenti oriġinarjament kien dar, (fejn is-servizzi bħal ma huma tank tal-ilma kienu ċertament imqegħdin fuq il-bejt jew tromba) u jargumentaw li għandu jitqies li meta l-fond inqasam f'appartamenti separati, kull wieħed għandu jibqa' jkun soġġett għal u kif ukoll igawdi l-jeddijiet u servituijiet li kienu jeżistu qabel.

(iii) Huma poġġew it-tank fuq it-tromba wara ftehim f'dan is-sens u mhux klandestinament. Jaċċennaw għax-xiehda ta' Albert Borg (ħu l-attriċi) fejn qal li meta ġie jgħix fil-blokka l-attur beda jgħid li tliet tankijiet kienu perikolużi u oħtu kienet qaltlu li filwaqt li ma kinux ser jgħidulu jneħħi t-tank tiegħu minħabba li huwa tal-familja, kienu ser jgħidu lill-konvenut

ineħħi tiegħu. Isostnu li meta l-atturi qalulu biex ineħħi t-tank tiegħu minn fejn kien fuq il-bejt (bejn it-tank tal-flat 1 u t-tank tal-flat 2) ftehmu li kellu jpoġġih fuq it-tromba.

3) <u>It-tielet aggravju</u>

Fit-tielet aggravju tagħhom huma jilmentaw li l-ewwel Qorti fid-DECIDE naqset milli tipprovdi dwar is-seba' eċċezzjoni tagħhom.

4) <u>Ir-raba' aggravju</u>

Finalment isostnu li f'każ li din il-Qorti jogħġobha tikkonferma s-sentenza appellata l-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jinqasmu bejn il-partijiet b'kull parti tbati l-ispejjeż rispettivi tagħha; dan għaliex mhux ikkontestat li tal-anqas sakemm l-atturi akkwistaw l-appartament tagħhom, kien jeżisti ftehim bejn is-sidien tal-appartamenti li kien jagħtihom aċċess għall-bejt, inkluż id-dritt li jagħmlu tank tal-ilma u aerial tat-television. Jenfasizzaw li l-problemi nqalgħu meta l-atturi marru jgħixu fil-blokka.

<u>RISPOSTA TAL-APPELL tal-attur appellat (24.04.2014):</u>

4. L-atturi appellati wieġbu biex jgħidu għaliex l-appell tal-konvenuti għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata.

<u>IL-BLOKK APPARTAMENTI in kwistjoni:</u>

5. Din il-kawża tirrigwarda blokk bin-numru 119 (gia dar bin-numru 104), Triq Pietru Pawl Caruana, Cospicua, konsistenti f'tliet appartamenti.

6. **<u>L-appartament numru (1)</u>** inbiegħ minn Carmelo u Andreana konjuġi Farrugia lil Albert u Martha Borg[3] fid-19 ta' Diċembru 2001 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani. Fil-kuntratt ġie dikjarat li l-appartament kien qed jinbiegħ:

> *"…bil-komunjoni mal-flats l-oħra f'dan il-blokk tal-entrata, taraġ, indani, drenaġġ u ta' dawk il-partijiet, kumditajiet, u servizzi oħra kollha di solito destinati għall-komunjoni, <u>bil-komunjoni mal-flat numru tlieta (3)[4] tal-bejt sovrastanti l-blokk</u>, soġġett għal u igawdi dawk is-servitudijiet kollha inerenti fil-pożizzjoni tiegħu, altrimenti liberu u frank, bil-ġus, drittijiet, u pertinenzi tiegħu kollha."*

7. Carmelo u Andreana konjuġi Farrugia da parti tagħhom kienu xtraw tali appartament fit-2 ta' Diċembru 1998 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani. Fil-kuntratt kien ġie dikjarat li l-appartament kien qed jinbiegħ:

> *"…bil-komunjoni mal-flats l-oħra f'dan il-blokk tal-entrata, taraġ, indani, drenaġġ u ta' dawk il-partijiet, kumditajiet u servizzi l-oħra kollha di solito destinati għall-komunjoni, <u>bil-komunjoni mal-flat numru (2) tal-bejt sovrastanti l-blokk</u>, soġġett għal u jgawdi dawk is-servituijiet kollha inherenti fil-pożizzjoni tiegħu, altrimenti liberu u frank, bil-ġus, drittijiet u pertinenzi tiegħu kollha."*

---

[3] Albert Borg jiġi ħu l-attriċi Marisa Galea

[4] Għalkemm ġie dikjarat li l-komunjoni tal-bejt qegħda mal-flat numru (3), dan kien żball, u ġie korrett b' att korrettorju tat-18 ta' Frar 2013 fl-atti tan-nutar Anthony Grech Trapani, fis-sens li issa ġie jaqra li l-komunjoni tal-bejt qegħda mal-**flat numru (2).**

8. **<u>L-appartament numru (2)</u>** inbiegħ mill-eredi ta' Salvatore Galea lill-atturi Christopher u Marisa konjuġi Galea fil-21 ta' Jannar 2010 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Alison Camilleri Bowman. Fil-kuntratt ġie dikjarat illi:

> *"Included in the sale of the said apartment is an undivided part together with the owners of the other appartments in the same block, of all the common parts of the block including the entrance, stairwell and staircase. <u>Also included in the sale of the said apartment is one half (½) undivided share of roof of the block above described. The other half of the roof belongs to apartment number one (1)."</u>*

9. Salvatore Galea da parti tiegħu kien xtara tali appartament fit-3 ta' Awwissu 1984 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dr George Cassar. Fil-kuntratt ġie dikjarat li l-appartament kien qed jinbiegħ:

> *"…liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu kollha, <u>bil-komunjoni tal-proprjeta`</u> flimkien mal-flats numri wieħed (1) u tlieta (3) tal-entratura, tromba tat-taraġ u tat-taraġ, u tal-<u>bejt mal-flat numru wieħed (1) biss."</u>*

10. **<u>L-appartament numru (3)</u>** (l-ogħla sular tal-blokk) inbiegħ minn Adrian Mallia lill-konvenuti Emanuel u Maria Conċetta konjuġi Spiteri fis-17 ta' Jannar 2002 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani. Fil-kuntratt ġie dikjarat illi l-appartament kien qed jinbiegħ:

> *"…bil-komunjoni mal-flats l-oħra f'dan il-blokk tal-entrata, entratura taraġ sal-bejt, indani, drenaġġ u ta' dawk il-partijiet, kumditajiet u servizzi l-oħra kollha di solito destinati għall-komunjoni, <u>ħlief għall-bejt sovrastanti l-blokk li huwa l-proprjeta` esklussiva tal-flat numru wieħed (1) u il-flat numru tnejn (2),</u> soġġett dan il-flat għal u jgawdi dawk is-servituijiet kollha inerenti fil-pożizzjoni tiegħu, altrimenti liberu u frank, bil-ġus, drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu."*

11. Adrian Mallia da parti tiegħu kien xtara tali appartament fl-10 ta' Ġunju 1994 fl-atti tan-Nutar Rosella Sciberras. Fil-kuntratt ġie dikjarat li dan l-appartament kien qed jinbiegħ:

> *"…bil-komunjoni tal-proprjeta` flimkien mal-flats l-oħra fl-istess block tal-entratura u taraġ, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, tale quale u fl-istat li jinsab illum u bla ebda garanzija ta' difetti apparenti jew moħbija u b'pussess liberu."*

IL-VERTENZA ODJERNA:

12. Il-kwistjoni kollha tidher li bdiet wara li l-konvenuti waħħlu tank tal-ilma fuq il-bejt tat-tromba tat-taraġ.

13. L-atturi, sidien tal-appartament (2), isostnu li l-konvenuti, sidien tal-appartament (3), m'għandhom l-ebda drittijiet reali u/jew personali fuq il-bejt li huwa proprjeta` esklussiva tagħhom u tas-sidien tal-appartament (1) biss; il-konvenuti invece jsostnu li għandhom tali drittijiet għaliex kull ħaġa li saret minnhom fuq il-bejt saret bil-kunsens tas-sidien l-oħra. Isostnu wkoll li huma s-sidien esklussivi ta' parti diviża mill-bejt[5]. Dwar il-bejt tat-tromba tat-taraġ ma qalu xejn fir-risposta tagħhom.

PROVI (xhieda):

[5] Fil-fatt jirriżulta mill-provi li f'din l-eċċezzjoni kienu qegħdin jirreferu għall-veranda fil-livell tal-appartament tagħhom u assolutament mhux għal xi parti mill-bejt in kwistjoni.

14. **<u>L-attur Christopher Galea</u>** fl-affidavit tiegħu[6] xehed li qabel ma xtraw l-appartament (2) kien mar jarah ma' martu, u Pierre Galea (wieħed mis-sidien tal-appartament (2)) assigurahom li l-bejt kien biss bejn l-appartament (1) u (2). Qal li fuq il-bejt kien ra li hemm biss żewġ tankijiet tal-ilma (tal-appartament (1) u (2)). Qal li reġa' mar jara l-post ma' missieru, u Pierre Galea kkonfermalhom li avolja kien hemm tliet appartamenti ħadd ħlief is-sidien tal-appartamenti (1) u (2) ma kellu xi drittijiet fuq il-bejt.

15. Kompla jgħid li xi jiem wara li ffirmaw il-kuntratt huwa kien tela' ma' missieru u ma' Pierre Galea fuq il-bejt u indunaw li xi ħadd kien qabad u waħħal tank tal-ilma fuq il-bejt, u li l-pajpijiet kienu sejrin għal għand l-appartament numru (3) tal-konvenuti. Qal li kien pront mar ikellem lill-konvenut dwar dan, u li malli qallu "*neħħiħ mill-ewwel u sakemm morna noqgħodu hemm qatt ma reġa' waħħal it-tank fuq il-bejt tagħna."*

16. Xehed li l-konvenut dam ħafna mingħajr tank tal-ilma, imbagħad f'xi żmien kien għamel tank fuq is-saqaf tal-kamra tal-banju tiegħu (tal-konvenut); iżda wara li kien qalgħu biex jagħti l-*membrane* ma reġax waħħlu. Qal li mbagħad żmien wara, meta kienu ilhom joqgħodu hemm, il-konvenut kien qabad u daħħal in-nies fil-proprjeta` tagħhom mingħajr ma qalilhom, u <u>waħħal tank tal-ilma fuq it-tromba tal-bejt</u>. Qal li l-għada,

[6] Affidavit tal-attur, fol 71-73

waqt li kien ħiereġ għax-xogħol il-konvenut għajjatlu u hebb għalih u qallu biex ma jaqlax it-tank jew il-pajpijiet għax huwa kellu dritt għall-bejt. Qal li peress li kien aggredih huwa mar jagħmel rapport l-għassa.

17. Qal li kienu talbu lill-konvenut biex ineħħi t-tank għax wara li ġabu l-kuntratti tal-appartamenti kollha kienu ċerti li ma kellu l-ebda dritt.

18. Kontro-eżaminat[7] qal li meta hu u martu xtraw l-appartament (2), l-appartament (3) kien diġa tal-konvenuti. Qal li meta kien mar jara l-proprjeta` (qabel ma xtraw) il-bieb tal-bejt ma kienx imsakkar. Qal li meta kien osserva li kien hemm żewġ tankijijet fuq il-bejt dawn kienu tal-appartament (1) u (2), u li ma kien hemm l-ebda tank tal-appartament (3). Enfasizza li kien wara li huma xtraw l-appartament (3) li ra t-tank tal-konvenuti fuq il-bejt bejn iż-żewġ tankijiet tal-appartamenti (1) u (2), u kkonferma li meta qal lill-konvenunt biex ineħħih dan neħħih bla problemi. B'referenza għal dik il-parti fuq wara nett li tiġi fuq il-kamra tal-banju tal-konvenut (fejn f'xi żmien il-konvenut kien poġġa t-tank) l-attur xehed li fuq tali parti "*jiena m'għandi claim ta' xejn*". B'referenza għat-tromba tat-taraġ qal li skont in-Nutara l-konvenut għandu drittijiet sa fejn hemm il-bieb tal-bejt imma mhux fuq is-saqaf, cioe` mhux fuq il-parti esterna tat-turretta. Sostna li mill-bieb tat-turretta 'l barra huwa tal-appartamenti (1) u (2).

[7] Kontro-eżami fis-6 ta' Novembru 2013, fol 102-103

19. **L-attriċi Marisa Galea** fl-affidavit tagħha[8] tikkorrobora l-verżjoni tal-attur.

20. Kontro-eżaminata[9] spjegat li kien ħuha Albert Borg (sid tal-appartament (1)) li kien qalilhom li l-appartament (2) kien għall-bejgħ, u sostniet li kien qalilhom li l-bejt kien bejn l-appartamenti (1) u (2). Qalet li l-parti tal-bejt li kienet għand ħuha kienet dik il-parti li tiġi fuq il-faċċata tal-blokk (cioe` fuq quddiem). Qalet li s-sidien tal-appartamenti (1) u (2) kienu ftehmu b'mod informali dwar liema parti tal-bejt kienu ser jużaw, u ħuha spiċċa juża l-parti ta' quddiem.

21. **Aristide Galea** (missier l-attur) fl-affidavit tiegħu[10] kkonferma li meta kien mar jara l-post ma' ibnu kienu raw żewġ tankijiet tal-ilma biss fuq il-bejt, cioe` tal-appartamenti (1) u (2). Fil-fatt qal li kienu marru diversi drabi qabel ma sar il-bejgħ u qatt ma raw xi tank imwaħħal barra dawk it-tnejn tal-appartamenti (1) u (2). Qal li xi ġranet wara li sar il-kuntratt kienu telgħu fuq il-bejt ma' Pierre Galea u sabu li kien hemm tank tal-ilma imwaħħal bejn iż-żewġ tankijiet l-oħra. Qal li kien qal lil ibnu l-attur biex jgħid lill-konvenut sabiex ineħħi t-tank. Żied jgħid li tant il-konvenut kien jaf li ma kellux dritt ipoġġi t-tank hemm li "*qabad u neħħa t-tank mingħajr problemi ta' xejn*".

[8] Affidavit tal-attriċi fol 74-76
[9] Kontro-eżami fis-6 ta' Novembru 2013, fol 104
[10] Affidavit ta' Aristide Galea, fol 68-70

22. Xehed li madwar sena wara li ibnu kien mar joqgħod fl-appartament, il-konvenut kien waħħal tank tal-ilma fuq is-saqaf tal-kamra tal-banju tiegħu (li jiġi "kważi" livell mal-bejt in kwistjoni); u wara li kien qalgħu biex jagħti l-*membrane* ma reġax waħħlu. Kompla jgħid li kien għadda żmien mhux ħażin meta l-konvenut qabad u għamel tank fuq il-bejt tat-tromba meta ma kien hemm ħadd.

23. Spjega li l-konvenut kien fetaħ kawża ta' spoll (kontra l-atturi odjerni) u avolja ma kienx ibnu l-attur li neħħa t-tank, it-tank kellu jerġa' jitwaħħal. Qal li:

> *"Dakinhar li reġa' twaħħal it-tank, l-avukat tagħna ta ittra lis-sur Spiteri u kopja lill-avukat tiegħu biex is-sur Spiteri jaqla' t-tank, u minkejja dan is-sur Spiteri baqa' ma qalgħux u lanqas qalgħu meta l-avukat tagħna bagħtlu ittra uffiċjali, tant li kellha ssir din il-kawża."*

24. <u>Kontro-eżaminat</u>[11] qal li l-appartament (3) tal-konvenut huwa fl-ogħla sular tal-blokk, u l-appartament (2) ta' ibnu, l-attur, jinsab taħtu. Spjega li l-konvenut għandu bejt tiegħu fil-livell tal-appartament tiegħu (l-appartament (3)), liema bejt jinsab <u>fuq in-naħa ta' wara</u>. Qal li minn ġewwa t-tromba tat-taraġ hija komuni għall-blokk kollu, iżda mhux is-saqaf ukoll. Qal li l-konvenut kien għamel tank fuq is-saqaf tal-kamra tal-banju tiegħu li tiġi <u>fuq in-naħa ta' wara **nett**</u> u ħadd ma kien oġġezzjona għaliha, iżda meta għamel *membrane* fuq dan is-saqaf tal-kamra tal-

[11] Kontro-eżami fis-6 ta' Novembru 2013, fol 99-101

banju tiegħu ma reġax għamel it-tank hemmhekk, iżda fuq it-turretta (is-saqaf tat-tromba tat-taraġ), u kien b'hekk li spiċċaw il-qorti.

25. **Pierre Galea** (wieħed mis-sidien li biegħ l-appartament (2) lill-atturi) fl-affidavit tiegħu[12] sostna li qatt ma kien hemm tankijiet tal-ilma fuq il-bejt ħlief dawk tal-appartament (1) u (2). Enfasizza li qatt ma kien hemm tank tal-appartament (3) fuq il-bejt. Sostna li huma bħala sidien tal-appartament (2) qatt ma taw xi dritt lis-sidien tal-appartament (3) biex iwaħħlu xi tank tal-ilma jew xi dritt ieħor li jkun fuq il-bejt u/jew tromba tal-appartamenti; la verbalment u lanqas permezz ta' xi kuntratti.

26. Kontro-eżaminat[13] qal li l-appartament (2) kien inxtara minn missieru fl-1984 u qabel ma xtrah missierhom kienu jgħixu fih bil-kera. Qal li ħadd fil-blokk ma kellu tank tal-ilma. Qal li kwalsiasi tankijijet li saru, saru wara li huma telqu minn hemm. Jiftakar li l-ftehim dejjem kien li l-appartamenti (1) u (2) għandhom il-bejt tagħhom li kien diviż: huma kellhom il-parti fuq wara u tal-appartament (1) kellhom il-parti fuq quddiem. Fir-rigward tal-appartament (3) qal li dan kellu dak li hu jiddiskrivi bħala "bejt" fuq in-naħa ta' wara tal-istess appartament (3).

27. **In-Nutara Alison Camilleri Bowman** [14] ikkonfermat li inkluż fil-

[12] Affidavit ta' Pierre Galea, fol 77
[13] Kontro-eżami fis-6 ta' Novembru 2013, fol 101-102
[14] Affidavit tan-Nutara Alison Camilleri Bowman, fol 78

bejgħ tal-appartament (2) kien hemm nofs indiviż tal-bejt tal-blokka flimkien mas-sidien tal-appartament (1). Aċċennat għall-kuntratt tal-akkwist tal-1984, li bih kien xtara missier il-vendituri, fejn il-komunjoni tal-bejt tal-blokka hija deskritta bħala esklussivament tal-appartamenti (1) u (2).

28. **Il-konvenut Emanuel Spiteri** fl-affidavit tiegħu[15] xehed li minn meta xtara l-appartament (3) mingħand Adrian Mallia fl-2002, qatt ma kellu problemi biex jaċċedi għal fuq il-bejt peress li kulħadd kien igawdi minn dan l-aċċess għall-bejt minn dejjem. Spjega li:

> "*Dan l-aċċess jien kont nużah sempliċiment sabiex nagħmel manutenzjoni kemm fuq il-bejt u kif ukoll jekk ikun hemm bżonn fuq it-tank tiegħi li jinsab fuq il-kamra tal-bejt;*
>
> *"Ngħid ukoll illi sabiex jiena nagħmel manutenzjoni ta-kamra tiegħi tat-toilet u tal-kċina, jien bilfors irrid naċċedi għal fuq il-bejt peress illi m'hemm l-ebda aċċess sigur ieħor sabiex immur għal dawn il-kmamar."*

29. Huwa spjega li mhux qed jippretendi xi titolu fuq il-parti tal-bejt li hija esklussivament tal-appartamenti (1) u (2), iżda jsostni li għandu titolu fuq parti oħra tal-bejt. (Jiġi ppreċiżat li hawnhekk huwa evidenti li qed jirreferi għall-veranda fil-livell tal-appartament tiegħu, sular 'l isfel mill-bejt, u ċertament mhux formanti parti mill-bejt.)

30. Qal li l-jeddijiet imsemmija fir-risposta tiegħu ilhom jiġu eżerċitati

[15] Affidavit tal-konvenut Emanuel Spiteri, fol 95-96

għal snin twal u minn kulħadd fl-appartamenti għal iktar minn 30 sena. Sostna li minn dejjem kien hemm tankijiet u aerials installati fuq il-bejt u l-inkwilini dejjem kellhom aċċess għalihom, u tali servituijiet qatt ma ġew ikkontestati.

31. Fix-xiehda tiegħu tal-10 ta' Jannar 2014[16] spjega li l-appartament tiegħu, l-appartament (3) li jinsab fuq nett - cioe` taħt il-bejt - mhux mibni kollu fis-sens li parti minnu hija veranda. Qal li preżentement it-tank tal-ilma jinsab fuq il-bejt tat-tromba. Sostna li meta mexxieh dan għamlu bil-permess tal-attur. Qal li l-attur kien qallu li l-bejt iridu "*clear*" u qallu "*ejja nifthemu u intellgħu kollox fuq it-tromba*". Qal pero` li tal-appartament (1) ma kellux flus biex iċaqlaq it-tank tiegħu għal fuq il-bejt tat-tromba.

32. Mir-ritratti esebiti minnu (li jinsabu fl-involokru **Dok MM8**)[17], jirriżulta li t-tankijiet tal-appartament (3) u l-appartament (2) jinsabu fuq il-bejt tat-tromba filwaqt li t-tank tal-appartament (1) jinsab fuq il-bejt innifsu. Jidher ukoll is-saqaf tal-kċina u kamra tal-banju tiegħu li ma fihx opramorta u għandu *membrane* aħdar. Kartabun miegħu tidher parti mill-veranda tal-appartament (3) f'livell iktar 'l isfel.

33. Sostna wkoll li t-tromba għandu sehem minnha u aċċenna għall-fatt li dejjem ħallas terz mill-ispejjeż taż-żebgħa u t-tkaħħil tat-tromba, u

[16] fol 110-111
[17] Fol 129b

dan kemm minn ġewwa u kif ukoll minn barra, inkluż il-bejt tat-tromba. Għalhekk huwa qal li jippretendi li kif għandu dmirijiet għandu wkoll drittijiet fuq il-bejt tat-tromba, li hija parti komuni mill-blokk. Żied jgħid li fil-fatt anke waħħal CCTV camera li tagħti fuq il-veranda tiegħu.

34. Kontro-eżaminat qal li huwa ma jitlax fuq il-bejt biex jonxor, iżda jonxor fil-veranda. Ippreċiża li huwa l-appartament (3) jikrih u ma joqgħodx fih. Huwa ppreżenta mudell tal-blokka (**Dok MM7**). Fuq dan il-mudell huwa indika li t-tankijiet tal-ilma tiegħu u tal-appartament (2) jinsabu fuq il-bejt tat-tromba, filwaqt li t-tank tal-ilma tal-appartament (1) jinsab fuq il-parti ta' quddiem tal-bejt.

35. **Adrian Mallia** (l-awtur fit-titolu tal-konvenut)[18] xehed li meta kien xtara l-appartament (3) il-vendituri kienu qalulu li kien jeżisti ftehim "*a voce*" li s-sid tal-appartament (3) kellu dritt ta' aċċess għall-bejt u għat-tromba tal-block pero` dan biss biex iqabbad aerial tat-television mal-kanna komuni li hemm fuq it-tromba u mhux biex jonxor. Qal li meta hu mbagħad biegħ lill-konvenuti qalilhom b'dan il-ftehim "*a voce".*

36. **Carmel Micallef** (proprjetarju tal-fond 118, sottopost għall-blokk ta' appartamenti in kwistjoni 119) fl-affidavit tiegħu[19] xehed li oriġinarjament il-familja tiegħu kienet ukoll proprjetarja tal-blokk ta' appartamenti in

[18] Affidavit ta' Adrian Mallia, fol 90
[19] Affidavit ta' Carmel Micallef, fol 91

kwistjoni u għalhekk kellhom iċ-ċavetta tal-bieb ta' barra biex ikollhom aċċess għall-bejt tal-block, u dan:

> "*biex ikollna aċċess għall-bejt tal-imsemmi blokk fejn kellna l-aerial tat-television u biex nagħmlu manutenzjoni u riparazzjoni lill-imsemmi aerial. L-aerial kien imqabbad ma' kanna li magħha kienu jqabbdu wkoll l-aerial tagħhom il-proprjetarji tal-flats l-oħra fl-istess blokk.*"

37. Qal li jiftakar li kien hemm ftehim "*a voce*" bejn il-proprjetarji kollha tal-appartamenti li s-sid tal-appartament (3) jonxor fil-veranda li kellu fl-appartament tiegħu sakemm itella' kamra flok tali veranda: b'dan li meta tinbena l-kamra huwa jkun jista' jitla' fuq il-bejt tal-blokk u jibda' jonxor fuq dik il-parti tal-bejt li tiġi fuq il-kamra li tkun inbniet fuq il-veranda.

38. **Carmelo Farrugia** (l-awtur fit-titolu ta' Albert u Martha Borg, is-sidien tal-appartament (1)) fl-affidavit tiegħu[20] xehed li meta kien xtara l-appartament (1) kienu qalulu li s-sid tal-appartament (3) jista' jonxor fil-bejt tiegħu sakemm ma jibnix imma kellu dritt jitla' fuq il-bejt isewwi. Spjega li l-bejt kellu aċċess għalih kulħadd fil-blokka, inkluż l-appartament (3), u l-bieb tal-bejt kellu ganġetta biss. Qal li l-kanna tal-aerial kienet komuni għal kulħadd. Qal li fl-2007 kienet saret manutenzjoni tat-tromba minn barra u minn ġewwa u anke nbidel il-bieb. Qal li l-konvenut kien ħallas flimkien miegħu u ma' Carmen Galea (dak iż-żmien sid tal-appartament (2)) parti mill-ispiża komuni. Qal li l-konvenut ħallas ukoll il-parti tiegħu meta żiedu żewġ filati ġebel fuq l-opramorta, u meta nbidlu l-

[20] Affidavit ta' Carmelo Farrugia, fol 92

katusi tad-drenaġġ komuni.

39. **Andreana Farrugia** (mart Carmelo Farrugia, u oħt il-konvenut Emanuel Spiteri) fix-xiehda tagħha tal-11 ta' Marzu 2014[21], qalet li diment li kienet tgħix fl-appartament (1), il-bejt kien jintuża minnha u minn Charles Compagno (l-inkwilin tal-appartament (2)). Qalet li l-konvenut dejjem naxar fil-bejt tiegħu li jinsab fil-proprjeta` tiegħu stess. Imbagħad fl-2001 hi u żewġha biegħu l-appartament (1) lil binthom Martha u żewġha Albert Borg.

40. **Albert Borg** (is-sid tal-appartament (1)), fl-affidavit tiegħu[22] xehed li minn dejjem kien hemm aċċess għall-bejt għal kulħadd fil-blokka: cioe` dawk ta' flat (1), (2) u (3). Qal li meta l-konvenut xtara l-appartament (3) il-bieb tal-bejt kellu ganġetta biss, u meta fl-2007 il-bieb inbidel għal wieħed tal-aluminju, huwa ħallas terz tal-ispiża u kellu ċavetta tal-bieb tal-bejt. Żied jgħid li l-konvenut kien ukoll ikkontribwixxa għall-ispiża tal-manteniment tat-tromba minn barra u minn ġewwa.

41. Qal ukoll li meta żiedu żewġ filati ġebel fuq l-opramorta, is-sidien tal-appartamenti (1) u (2) ħallsu fir-rigward tal-bejt eżistenti, filwaqt li l-konvenut ħallas il-parti tal-bejt tiegħu, dik il-parti mhix mibnija li bħalissa tintuża veranda. Qal li meta rranġaw l-opramorta huwa biddel il-

[21] Fol 139-140
[22] Affidavit ta' Albert Borg, fol 93

pożizzjoni tat-tank tiegħu fuq insistenza tal-attur. Qal li ħareġ l-ispejjeż hu sabiex jevita kull inkwiet. Qal li l-konvenut dejjem ħa ħsieb il-manteniment tal-bejt, u kien ħallas il-parti tiegħu anke meta kienu biddlu l-katusi tad-drenaġġ.

42. Kontro-eżaminat[23] xehed li meta ġew l-atturi fil-blokka kien hemm tliet tankijiet (wieħed għal kull appartament). Qal li l-attur beda' jgħid li tliet tankijiet huma perikolużi u li l-attriċi (li tiġi oħtu) kienet ser tgħid lill-konvenut ineħħih. Qal li fil-fatt neħħih u tellgħu fuq it-tromba, iżda l-attur xorta ma ridux hemm għaliex perikoluż.

43. **Charles Compagno** (li kien inkwilin tal-appartament (2) mill-1985 sal-2009)[24] xehed li meta ħa l-kirja tal-appartament (2), kien ġie infurmat li l-proprjetarji/inkwilini tal-appartamenti (1) u (2) setgħu jonxru fuq il-bejt tal-blokk, iżda tal-appartament (3) kellhom jonxru fil-veranda tal-appartament sakemm tali veranda tinbena, u li meta tinbena jkunu jistgħu jitilgħu fuq il-bejt tal-blokk u jonxru fuq dik il-parti tal-bejt li tiġi fuq il-kamra li tkun inbniet flok il-veranda. Qal li sakemm dam jikri l-appartament (2) dejjem ġie segwit dan il-ftehim. Qal li s-sidien tat-tliet appartamenti tal-blokk (119) kif ukoll tat-terran (118) dejjem kellhom aċċess għall-bejt biex ikunu jistgħu jagħmlu manutenzjoni u riparazzjoni lis-servizzi li kellhom fuq il-bejt (aerial tat-television, wires tar-rediffusion, linji tat-telephone u

[23] Kontroeżami tal-11 ta' Marzu 2014, fol 136-183
[24] Affidavit ta' Charles Compagno, fol 94

satellite dish).

44. Kompla jgħid li kulħadd kellu dritt juża l-bejt u t-tromba, u li t-tankijiet tal-ilma tat-tliet appartamenti ġew imwaħħla fuq il-bejt tal-kċina tal-appartament (3). Sostna li l-konvenut dejjem kellu aċċess għall-bejt u dejjem ħareġ sehmu mill-ispejjeż tal-blokk; qal li anke meta għollew l-opramorta kien ħareġ terz mill-ispejjeż. Qal ukoll li l-waterproofing tal-bejt dejjem għamluh flimkien huma t-tnejn. (Spjega li l-manutenzjoni tal-bejt tal-blokk kienet issir mill-proprjetarju tal-appartament (3), filwaqt li l-manutenzjoni tal-bejt mhux mibni kienet issir minnu u mill-proprjetarju tal-appartament (3).

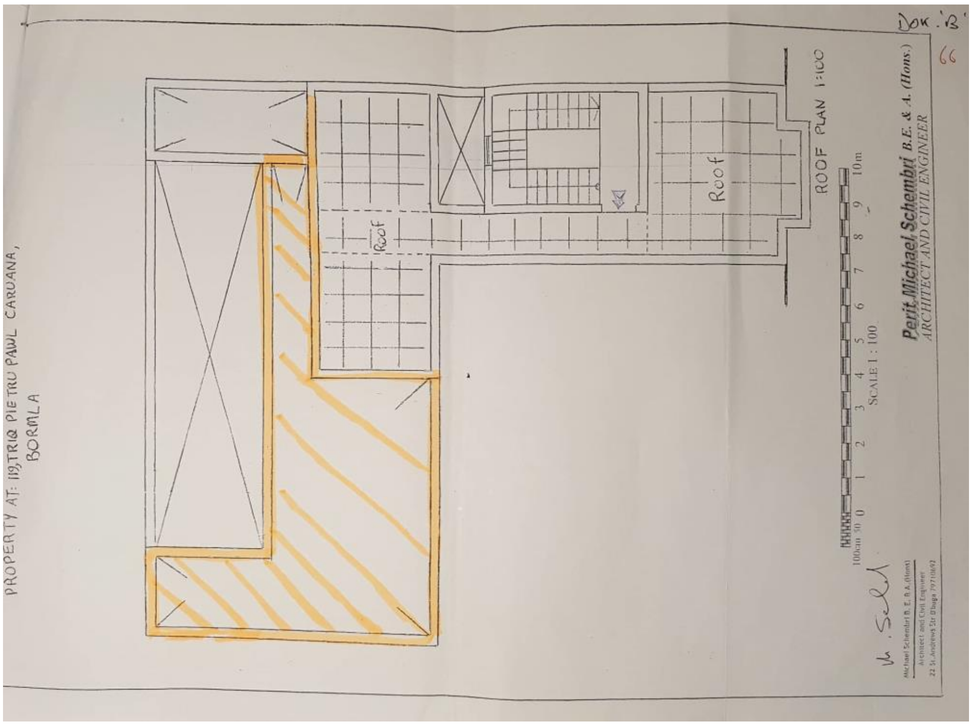
L-AMBJENTI TAL-BEJT /TROMBA U S-SULAR TAL-KONVENUTI:

45. Il-pjanti (**Dok A** u **Dok B**)[25] esebiti mill-konvenut jgħinu biex wieħed jifhem aħjar l-ambjenti in kwistjoni.

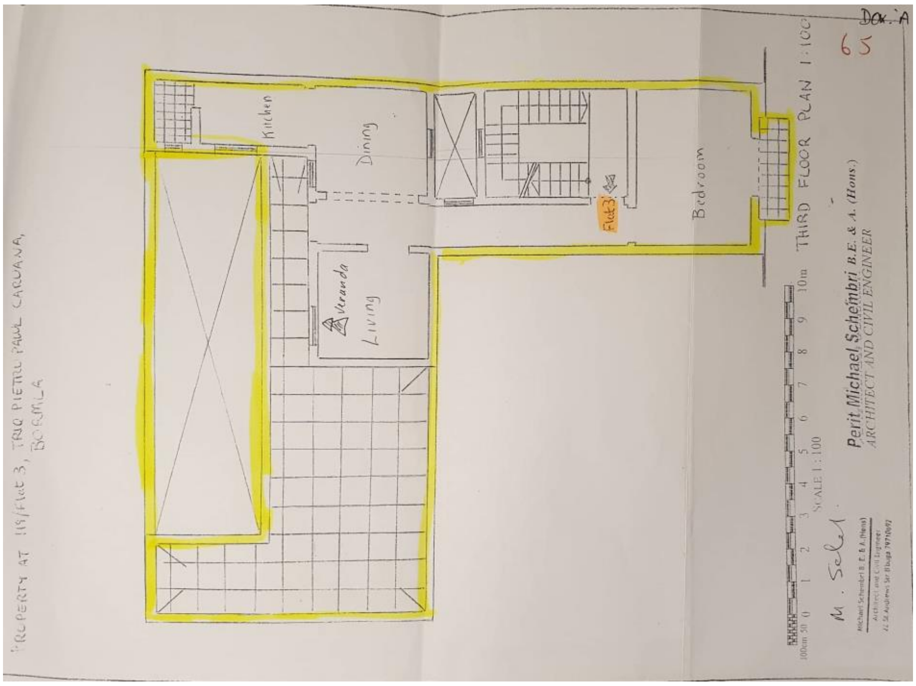
46. Dok B hija pjanta tal-bejt. Il-bejt huwa dak indikat bil-kaxxi kbar u fin-nofs tiegħu jidhru x-shaft u t-tromba tat-taraġ. Il-parti indikata bl-oranġjo hija l-veranda tal-appartament (3) tal-konvenuti (li tiġi fuq is-saqaf ta' parti mill-appartament (2) tal-atturi), u cioe` sular 'l isfel mill-bejt indikat bil-kaxxi kbar. Il-parti rettangolari żgħira li tidher fuq in-naħa ta' fuq,

[25] Fol 65 u 66

xellug, tal-pjanta, (kartabun mal-veranda) tiġi fuq is-saqaf tal-kċina u kamra tal-banju tal-appartament (3). Din il-parti ma jidhirx li tkompli mal-bejt (fil-fatt missier l-attur xehed li din il-parti ma tinsabx eżatt fl-istess livell tal-bejt), u fil-fatt minn wieħed mir-ritratti esebiti jidher li tali parti (li għandha *membrane* aħdar) lanqas fiha opramorta.



47. <u>Dok A hija pjanta tal-appartament (3) tal-konvenuti</u>. Dan l-appartament (3), jiġi taħt il-bejt. Il-veranda ta' dan l-appartament, li ovvjament tinsab fl-istess livell tiegħu, hija dik indikata bil-kaxxi kbar. Fuq in-naħa ta' fuq, xellug, tal-pjanta wieħed jista' jara l-kamra tal-banju (indikata bil-kaxxi żgħar) u l-kċina, li kif ingħad għandhom il-bejt ta' fuqhom mingħajr opramorta u mhux eżatt fil-livell tal-bejt.



48. Issa l-atturi permezz ta' din il-kawża qed jitolbu lil din il-Qorti tiddkjara li l-"**bejt**" huwa proprjeta` esklussiva tas-sidien tal-appartamenti (1) u l-appartament (2), u li l-konvenuti m'għandhom l-ebda drittijiet reali u/jew personali fuqu (la biex jgħaddu minn fuqu u lanqas biex iwaħħlu xi ħaġa fuqu). Jiġi ppreċiżat li bil-kelma "**bejt**" jidher li l-atturi qed jirreferu:

- kemm għal dik il-parti indikata bil-kaxxi kbar fil-pjanta Dok B, u

- kif ukoll għall-bejt tat-tromba (fejn fil-fatt jinsab preżentement it-tank tal-ilma tal-konvenut);

iżda mhux ukoll fir-rigward tal-bejt bil-*membrane* aħdar li jiġi fuq il-kċina u kamra tal-banju tal-appartament (3) tal-konvenut (fuq deskritt), li fil-fatt

ma jiġix eżattament fil-livell tal-bqija tal-bejt. Fil-fatt fix-xiehda tiegħu in kontro-eżami l-attur qal li fuq dik il-parti m'għandu "l-ebda *claim*".

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

L-ewwel aggravju (dwar il-fatt li l-ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel erba' eċċezzjonijiet preliminari)

49. Fl-ewwel eċċezzjoni preliminari, il-konvenuti jsostnu li r-rikors ġuramentat huwa null għaliex ma fihx tifsira ċara tal-oġġett u tar-raġuni tat-talba kif rikjest mill-Artikolu 156(1) tal-Kap 16. Din il-Qorti hija tal-istess fehma bħall-ewwel Qorti li dan assolutament mhux il-każ. Joħroġ ben ċar li l-iskop tal-kawża hu biex jiġi dikjarat li l-konvenuti bħala sidien tal-appartament (3) ma jgawdu l-ebda drittijiet (reali jew personali) fuq il-bejt proprjeta` tal-appartamenti (1) u (2) biss; u biex konsegwentement jiġu ordnati jneħħu l-oġġetti li poġġew fuqu. Kienet korretta għalhekk l-ewwel Qorti meta ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni preliminari.

50. It-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet preliminari huma ippernjati fuq l-argument li l-kawża tippostula żewġ azzjonijiet distinti (l-*Ao Rei Vindicatoria* u l-*Actio Negatoria*) f'waħda. Dan l-argument evidentement qed isir għaliex filwaqt li fl-ewwel talba qed tintalab dikjarazzjoni li l-bejt mhux soġġett għal servituijiet/drittijiet reali u/jew personali fir-rigward tal-

konvenuti u fit-tielet talba qed tintalab dikjarazzjoni li l-konvenuti ma jgawdu xi drittijiet reali/personali fuq il-bejt (talbiet tipiċi tal-*Actio Negatoria*) fit-tieni talba qed tintalab dikjarazzjoni li l-bejt huwa proprjeta` tal-appartamenti (1) u (2) biss (talba tipika tal-*Actio Rei Vindicatoria*). Abbażi ta' dan l-argument il-konvenuti fit-tieni eċċezzjoni jsostnu li t-talbiet huma ġuridikament insostenibbli, u fit-tielet eċċezzjoni jsostnu li l-proċedura hija irritwali, għaliex selecta *una via non habet recursum ad alteram*. Dan ma hu minnu xejn. Huwa evidenti mill-ewwel u t-tielet talbiet (li fil-fatt huma żewġ naħat tal-istess munita) li l-azzjoni hija intrinsikament dik negatorja. Kif ikkummentat l-ewwel Qorti, fil-fatt lanqas biss kien il-każ li ssir it-tieni talba għaliex li l-atturi qed isostnu li l-bejt huwa proprjeta` esklussiva tal-appartamenti (1) u (2) tissemma' fil-premessi, u biex il-qorti tippronunċja ruħha dwar l-*Actio Negatoria* odjerna tista' tagħti kull dikjarazzjoni li hija meħtieġa (inkluż jekk l-atturi u s-sidien tal-appartament (1) humhiex fil-fatt proprjetarji tal-bejt). Kienet korretta għalhekk l-ewwel Qorti meta ċaħdet it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet preliminari.

51. Fir-raba' eċċezzjoni preliminari l-konvenuti mbagħad jissollevaw il-preskrizzjoni abbażi tal-Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili, u dan għaliex il-jeddijiet li qed jiġu attakkati "*ilhom eżerċitati għal snin twal, u cioe` aktar minn tletin (30) sena".* L-ewwel Qorti qieset li l-konvenuti xtraw l-appartament (3) b'kuntratt tas-17 ta' Jannar 2002 filwaqt li l-atturi xtraw l-

appartament (2) b'kuntratt tal-25 ta' Mejju 1994. Ikkonsidrat li l-kawża saret fit-18 ta' April 2013 u għalhekk ikkonkludiet li m'għaddewx tletin sena.

52. Il-konvenuti fl-appell tagħhom jilmentaw li l-ewwel Qorti injorat il-fatt li l-jeddijiet li qed jiġu attakkati mill-atturi ilhom jiġu eżerċitati minn kull min jgħix fl-appartamenti (inkluż l-appartament (3)) għal iktar minn tletin sena. Biex tirnexxi din l-eċċezzjoni kellu jiġi pruvat li għal iktar minn tletin sena l-konvenuti (jew l-awturi fit-titolu tagħhom) fil-fatt ilhom jeżerċitaw jeddijiet fuq il-bejt mertu tal-kawża. Din il-Qorti tosserva pero` li l-ebda waħda mix-xiehda tal-persuni li qalu li r-residenti tal-appartament (3) kienu fil-fatt jaċċedu fuq il-bejt, ma tmur lura sal-1983; apparti li l-ebda minn dawn ix-xhieda ma qalu li s-sidien tal-appartament (3) kienu jżommu tank tal-ilma fuq il-bejt in kwistjoni:

- **Albert Borg** li xehed li "*minn dejjem kien hemm aċċess għall-bejt għal kulħadd fil-blokka*", xtara l-appartament (1) fl-**2001**;

- **Carmelo Farrugia** (l-awtur fit-titolu ta' Albert Borg) li xehed li l-bejt kellu aċċess għalih kulħadd li joqgħod fil-blokka, xtara l-appartament (1) fl-**1998;**

- **Adrian Mallia** (l-awtur fit-titolu tal-konvenut) li xehed li kien hemm

ftehim "*a voce*" li l-appartament (3) kellu aċċess għat-tromba tal-block sabiex jitqabbad aerial tat-television mal-kanna komuni fuq it-tromba, xtara l-appartament fl-**1994**;

- **Charles Compagno** li xehed li l-proprjetarji tal-appartamenti kollha kellhom aċċess għall-bejt biex ikunu jistgħu jagħmlu manutenzjoni u riparazzjoni lis-servizzi li kellhom fuq il-bejt (aerial tat-television, wires tar-rediffusion, linji tat-telephone u satellite dish) kien l-inkwilin tal-appartament (2) mill-**1985 sal 2009.**

53. Għalhekk ir-raba' eċċezzjoni hija bla bażi.

54. Għaldaqstant l-ewwel aggravju rigwardanti l-ewwel erba' eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenuti huwa infondat.

<u>It-tieni aggravju</u>

55. Fil-mertu mbagħad, il-konvenuti appellanti jilmentaw bil-fatt li l-ewwel Qorti kkonkludiet li m'għandhom l-ebda jeddijiet (la reali u lanqas personali) fuq il-bejt.

56. Fl-ewwel lok isostnu li d-dritt tagħhom li jpoġġi tank tal-ilma fuq il-bejt jirriżulta mill-<u>kuntratt tal-akkwist</u>. Jagħmlu referenza għal dik il-parti

tal-kuntratt tal-akkwist tagħhom li jirreferi għall-jedd dwar "*servizzi l-oħra kollha li di solito huma destinati għall-komunjoni*" u li "*jgawdi dawk is-servituijiet kollha inerenti fil-pożizzjoni tiegħu*". Kif jargumentaw l-atturi fir-risposta tal-appell tagħhom pero`, il-konvenuti qegħdin jippruvaw jiżvijaw lill-qorti in kwantu qegħdin jikkwotaw fejn jaqblilhom biss. Il-frasi intiera fil-fatt tgħid hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"…bil-komunjoni mal-flats l-oħra f'dan il-blokk tal-entrata, entratura taraġ sal-bejt, indani, drenaġġ u ta' dawk il-partijiet, kumditajiet u servizzi l-oħra kollha di solito destinati għall-komunjoni,* ***<u>ħlief għall-bejt sovrastanti l-blokk li huwa l-proprjeta` esklussiva tal-flat numru wieħed (1) u il-flat numru tnejn (2)</u>****, soġġett dan il-flat għal u jgawdi dawk is-servituijiet kollha inerenti fil-pożizzjoni tiegħu, altrimenti liberu u frank, bil-ġus, drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu."*

57. Kif osservat l-ewwel Qorti l-kuntratt bl-ebda mod ma jsemmi li l-konvenuti għandhom dritt iwaħħlu tank fuq il-bejt; u lanqas il-kuntratt tal-akkwist tal-atturi (jew tas-sidien tal-appartament (1)) ma jgħid li għandhom l-obbligu jħallu lill-konvenuti jagħmlu użu mill-bejt.

58. Kif osservat ukoll l-ewwel Qorti, għalkemm il-konvenuti ma eċċipewx li huma komproprjetarji mas-sidien tal-appartamenti l-oħra tal-bejt tat-tromba tat-taraġ, u fil-fatt fl-affidavit tiegħu l-konvenut ma qal xejn fir-rigward, <u>fil-kontro-eżami tiegħu sostna li għandu sehem mis-saqaf tat-tromba</u> u aċċenna għall-fatt li dejjem ħallas terz mill-ispejjeż taż-żebgħa u t-tkaħħil tat-tromba, u dan kemm minn ġewwa u kif ukoll minn barra, inkluż il-bejt tat-tromba. Għalhekk huwa qal li jippretendi li kif għandu dmirijiet għandu wkoll drittijiet fuq il-bejt tat-tromba, li hija parti komuni

mill-blokk. L-ewwel Qorti kienet ta' fehma diversa u irriteniet li l-bejt tat-tromba għandu jitqies bħala parti mill-bejt.

59. Din il-Qorti taqbel li m'għandux raġun, iżda għal raġuni differenti. Hija tosserva li l-kuntratti jagħmluha ċara li l-appartamenti (1) u (2) għandhom il-proprjeta` esklussiva tal-"*bejt sovrastanti l-**blokk***". Li kieku l-intiża kienet li l-bejt tat-tromba ma jkunx ukoll inkluż, il-kuntratti kienu jirreferu għall-bejt bħala l-"*bejt sovrastanti l-**appartamenti***" u mhux għall-"*bejt sovrastanti l-**blokk***". Għalhekk lanqas ma jista' jingħad li l-konvenuti għandhom jeddijiet fuq il-bejt tat-tromba qua komproprjetarji tiegħu, għaliex ma huma komproprjetarji xejn.

60. Il-konvenuti jargumentaw ukoll li mill-provi jirriżulta li kien hemm ftehim bejn is-sidien tal-appartamenti fil-blokk fis-sens li s-sid tal-appartament (3) għandu jedd personali li jaċċedi għall-bejt u li jkollu s-servizzi li normalment ikunu jeżistu f'blokk simili, inkluż tank tal-ilma. Dan ma jirriżultax. **Adrian Mallia** stess, (awtur fit-titolu tal-konvenuti) ma għamel l-ebda referenza għal xi jedd li jpoġġi tank tal-ilma, u **Pierre Galea** (awtur fit-titolu tal-atturi) jiċħad li huma bħala sidien tal-appartament (2) qatt taw xi dritt lis-sidien tal-appartament (3) biex iwaħħlu xi tank tal-ilma jew xi dritt ieħor li jkun fuq il-bejt u/jew tromba tal-appartamenti; la verbalment u lanqas permezz ta' xi kuntratti. Kif irriteniet l-ewwel Qorti, kwalsiasi ftehim verbali li seta' kien hemm bejn il-konvenuti u s-sidien (jew

inkwilini) tal-appartamenti (1) jew (2) ma jorbotx lill-atturi.

61. Dwar l-argument tal-konvenuti li l-blokk appartamenti oriġinarjament kienet dar hija kompletament irrilevanti għad-difiża tagħhom.

62. Dwar il-verżjoni tal-konvenuti li t-tank poġġewh fuq il-bejt tat-tromba bil-barka tal-atturi, din assolutament ma tirriżultax. Ix-xiehda tal-konvenut li huwa poġġa t-tank fuq it-tromba wara ftehim f'dan is-sens mal-attur assolutament mhix korroborata.

63. L-attur anzi xehed li wara li l-konvenut poġġa t-tank fuq il-bejt tat-tromba (u dan żmien wara li kien qalgħu kemm minn fuq il-bejt wara li kellmu l-attur, u kemm minn fuq is-saqaf ta' fuq il-kamra tal-banju tiegħu (tal-konvenut)), il-konvenut għajjatlu waqt li kien sejjer għax-xogħol u hebb għalih u wissieh biex ma jaqlagħlux it-tank jew il-pajpijiet li waħħal għaliex kellu dritt ipoġġihom. Altru għalhekk li kien hemm ftehim bejniethom.

64. Huwa minnu li Albert Borg (kontro-eżaminat) xehed li kien hemm tliet tankijiet fuq il-bejt meta l-atturi xtraw il-fond; fil-fatt dan mhux inkompatibbli mal-verżjoni tal-atturi meta qalu li wara li xtraw il-fond innutaw li l-konvenut kien qiegħed tank tal-bejt bejn it-tankijiet l-oħra.

Albert Borg spjega li l-attriċi (li tiġi oħtu) kienet qaltlu li kienu ser jgħidu lill-konvenut biex ineħħi t-tank tiegħu, iżda bl-ebda mod ma qal li kienu se jifthemu mal-konvenut biex itella' t-tank fuq it-tromba. L-atturi fil-fatt xehdu li kienu qalu lill-konvenut biex ineħħi t-tank (u fil-fatt neħħih) għaliex sostnew li l-konvenuti ma kellhomx dritt, u dan kien meta poġġih fiż-żmien li xtraw l-appartament tagħhom.

65. In vista ta' dan kollu t-tieni aggravju tal-konvenuti huwa kompletament infondat.

<u>It-tielet aggravju</u>

66. Il-konvenuti jaċċennaw għall-fatt li l-ewwel Qorti ma qisitx is-seba' eċċezzjoni tagħhom. Fil-fatt meta rriproduċiet l-eċċezzjonijiet tagħhom jidher li bi żvista ma rriproduċietx is-seba' waħda, li taqra hekk:

> *"Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi t-talbiet attriċi in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu riġettati bl-ispejjeż, kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża."*

67. Għalkemm l-ewwel Qorti ma ppronunzjatx ruħha dwarha, ma hemmx dubju li fid-dawl ta' dak kollu li irriteniet u ddeċidiet, kienet neċessarjament tiċħad din l-eċċezzjoni.

<u>Ir-raba' aggravju:</u>

68. Il-konvenuti appellanti jargumentaw illi anke jekk din il-Qorti tgħaddi biex tikkonferma s-sentenza appellata (kif fil-fatt ser tagħmel) l-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jinqasmu bejn il-partijiet, b'kull parti tbati l-ispejjeż rispettivi tagħha, u dan għaliex għallinqas sa kemm l-atturi akkwistaw l-appartament tagħhom (l-appartament (2)) kien jeżisti ftehim bejn is-sidien tal-appartamenti l-oħra li jagħtihom aċċess għall-bejt, inkluż li jkollhom dritt li jagħmlu tank tal-ilma u aerial.

69. Dan l-argument huwa infondat għall-aħħar. Kif fuq spjegat, kwalsiasi aċċess li l-konvenuti kienu jagħmlu mill-bejt qabel ma ġew fix-xena l-atturi kien bla jedd, u inoltre hekk kif l-attur, ftit wara li xtara l-appartament, induna bit-tank tal-konvenut, huwa minnufih kien qallu biex ineħħih għaliex ma kellu l-ebda jedd fuq il-bejt.

70. Għalhekk dan l-aggravju huwa wkoll bla bażi.

DECIDE

71. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenuti u tikkonferma s-sentenza appellata *in toto* (u qiegħda wkoll tiċħad is-seba' eċċezzjoni).

72. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-konvenuti appellanti.

Joseph Azzopardi Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
rm