QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.

Numru 34

Rikors numru 1054/16/1 LM

Michael Falzon

v.

Joseph Bonnici u b'digriet mogħti fl-4 ta' Mejju, 2017 ġie msejjaħ fil-kawża Raymond Falzon

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat li ressaq l-attur fis-16 ta' Novembru, 2016, u li jaqra hekk:

> "1. Illi l-esponent huwa l-proprjetarju ta' ħames appartamenti fil-korp ta' bini li jġib l-isem 'John Rose Apartments' fi Triq l-Istamnar, fil-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar.
>
> 2. Illi permess ta' kuntratt in atti n-Nutar John Gambin tas-27 ta' Ġunju, 2011 (Dokument A) l-istess esponent ittrasferixxa għaf-favur ta' ħuh Raymond Falzon is-sehem tiegħu ta' nofs indiviż mill-ambjenti

speċifikati skont il-kuntratt riferit u formanti parti mill-korp ta' appartamenti hawn fuq imsemmi.

3. Illi permezz ta' kuntratt in atti n-Nutar Carmel Gafa' tat-8 ta' Ġunju, 2015 (Dokument B) l-imsemmi Raymond Falzon ittrasferixxa għaf-favur ta' l-intimat il-flat internament market bin-numru tmienja (8) u l-arja tiegħu fil-korp ta' bini 'John Rose Apartments' fuq imsemmi, oltre l-bejt ta' quddiem ta' l-istess korp ta' bini, kif jidher skont il-kuntratt hawn riferit.

4. Illi f'dan l-aħħar żmien l-intimat Joseph Bonnici kien beda jeżegwixxi xogħolijiet fil-livell tar-raba u l-ħames sular tal-korp ta' bini 'John Rose Apartments' b'mod illi jieħu f'idejh il-pussess esklussiv ta' l-area tal-kuritur murija bil-kulur isfar fil-pjanta annessa mad-Dokument A hawn esebit, liema area kif jirriżulta ma kinitx ġiet trasferita lilu

5. Illi l-esponent talab u kiseb il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni (numru 1392/12016 AF) sabiex l-intimat ma jissoktax b'xogħolijiet ta' kostruzzjoni jew ta' alterazzjoni strutturali li jkunu jimpinġu fuq u jostakolaw l-eżerċizzju da parti ta' l-istess esponenti tad-drittijiet ta' koproprjetà, aċċess u użu spettanti lilu in rigward ta' l-area tal-kuritur hawn fuq speċifikata.

Jgħid għalhekk l-intimat għar-raġunijiet suesposti għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

(i) prevja d-dikjarazzjoni illi l-istess intimat m'għandu l-ebda jedd skont il-liġi li permezz ta' xogħolijiet ta' kostruzzjoni jew ta' alterazzjoni strutturali jimpinġi fuq u jostakola d-drittijiet ta' koproprjetà, aċċess u użu li għandu l-esponent fuq l-imsemmija area tal-kuritur hawnhekk speċifikata fil-korp ta' bini 'John Rose Apartments' fi Triq l-Istamnar, il-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar;

(ii) tordna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss jirrimwovi kwalsiasi xogħolijiet jew alterazzjoni li saru da parti tiegħu kif ġià spjegat hawn fuq, taħt is-superviżjoni ta' periti nominand u

(iii) fin-nuqqas tawtorizza lill-esponent sabiex jeżegwixxi huwa stess a spejjeż ta' l-intimat dak li jkun meħtieġ u opportun għall-iskop imsemmi;

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 1392/2016 AF, kontra l-intimat inġunt in subizzjoni".

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut li in forza tagħha eċċepixxa:

"<u>Dwar il-Fatti:</u>

1. Illi l-fatti ddikjarati fl-ewwel tliet paragrafi tar-rikors tal-attriċi m'humiex ikkontestati fis-sens li huwa minnu li l-esponenti kien xtara mingħand ċertu Raymond Falzon, li kien akkwista mingħand l-attur permezz ta' donazzjoni, kif ser jiġi hawn spjegat f'iktar dettall;

2. Illi, madankollu, sussegwentement għall-kuntratt ta' donazzjoni indikat f'paragrafu 2 tar-rikors ġuramentat tal-attur, u ċioè permezz ta' kuntratt dikjaratorju datat l-ewwel ta' Lulju tas-sena elfejn u ħdax (01.07.2011), il-koproprjetarji tal-blokka John Rose Apartments elenkaw diversi tibdiliet strutturali li kellhom isiru fl-appartament, inkluż ir-rinumerazzjoni tal-appartament;

3. Illi f'dan il-kuntratt, hawn anness bħala **Dok JB 1**, il-partijiet tal-kuntratt, inkluż l-attur u Raymond Falzon (il-predeċessur fit-titolu tal-esponenti), iddikjaraw b'mod ċarissimu liema appartamenti kienu jappartjenu għal kull wieħed minnhom, u dan anki permezz tal-sketch plans annessi. Inoltre' ġie ddikjarat li "*L-arja fil-ħames sular sejra tiġi żviluppatha f'appartament wieħed li sejjer ikun internament numerat tmienja (8); u L-arja fis-sitt sular intier sovrastanti il-blokk intier sejra tiġi kostruita u fiha sejjer jinbena penthouse u liema penthouse sejra tiġi imniffda mal-flat numru disa' (9) fil-ħames sular u sejrin ikunu flat wieħed (duplex) internament numerate disa' (9).*" Is-sehem spettanti lil Raymond Falzon ġie kkonfermat bħala jinkludi "*il-flats numru disa' (duplex penthouse) u tmienja (9, 8)*" u di piu' "*l-arja ta' fuq il-blokk kollu sejra tibqa' proprjetà esklussiva ta' Rayond Falzon*";

4. Illi inoltre', fis-sittax ta' Mejju tal-elfejn u ħmistax (16.05.2015), il-koproprjetarji tal-blokka John Rose Apartments kkonkludew kuntratt in atti Nutar Carmel Gafa' (anness bħala **Dok JB 2**) fejn ġie ppreċiżat li "*Raymond Falzon se jbiegħ flat numru tmienja u l-arja tal-blokk kollu fuq imsemmi u l-arja tat-tromba tat-taraġ usque ad coelom u sehmu pro rata tal-partijiet komuni sabiex jinbnew appartamenti/sular oħra fuq il-blokk.";*

5. Illi di piu' il-koproprjetarji kollha tal-blokka, inkluż l-attur preżenti, iddikjaraw li "***qegħdin jagħtu l-kunsens tagħhom irrevokabbilment u għal dejjem lil Raymond Falzon jew l-aventi kawża tiegħu, u s-suċċessuri tiegħu fit-titolu, bħala sid tal-arja tal-blokk, għall-iżvilupp tal-arja ta' dan il-blokk bini salv il-permessi skond il-liġi u jiddikjaraw li huma ma jsibu ebda oġġezzjoni għal tali żvilupp";***

6. Illi permezz ta' kuntratt in atti Nutar Carmel Gafa' datat tmienja ta' Ġunju tas-sena elfejn u ħmistax (08.06.2015) (hawn anness bħala **Dok JB 3**), Raymond Falzon biegħ lill-esponenti s-segwenti:

> *"(A) Il-flat internament market numru tmienja (8) inkluż l-arja tiegħu sa għoli illimitat, fi blokk flats bla numru u jismu John Rose A Apartments, Triq l-Istamnar, San Pawl il-Baħar…..Il-flat in vendita jinsab*

fil-fourth floor level (il-ħames sular) u jiġi fuq in-naħa ta' wara tal-blokk flats li hu sottopost għall-bejt u sovrappost għal flat numru sitta (6)…

(B) Il-bejt ta' quddiem tal-blokka u l-arja relattiva sa ogħli illimitat u l-bejt tat-tromba tat-taraġ u l-arja relattiva sa ogħli illimitat sa kejl superfiċjali flimkien ta' madwar disgħa u erbgħin punt erbgħa metri kwadri (49.4 m.k.). Il-bejt ta' quddiem tal-blokk hu sovrastanti parti mir-raba' sular (third floor level), liema bjut u arja huma kuluriti bl-aħdar fuq il-pjanta annessa dokument "A"….

Il-flat numru tmienja (8) u l-bjut u l-artijiet in vendita fejn ser jinbena duplex penthouse huma sovrastanti il-korp ta' bini presentement konsistenti f'erbatax-il flat.."

7. Illi fil-kuntratt ta' bejgħ ġie ppreċiżat li "*Inkluż fil-prezz hemm il-permess għal bini tal-arja fir-raba' sular (third floor). Il-venditur jiggarantixxi u jiddikjara li l-permit u l-MEPA huma imħallsa kif ukoll il-permess għal bini tal-arja";*

8. Illi di piu' l-kuntratti kollha hawn imsemmija u esebiti jagħmluha ċara li l-ħames (5) u s-sitt (6) sulari [fourth (4th) u fifth (5th) floor rispettivament] tal-blokka kienu proprjetà ta' Raymond Falzon, u l-attur ma kellu ebda jedd fuq l-istess, tant li l-kuntratti jispeċifikaw li l-bjut u l-arja mhumiex parti komuni. Għaldaqstant l-attur ma għandu ebda drittijiet fuq l-istess, salv għal dawk elenkati fil-kuntratti (per eżempju d-dritt li jgħaddi wires u komunikazzjonijiet);

9. Illi għaldaqstant l-'l-area tal-kuritur' li fuqha l-attur qiegħed jibbaża din il-kawża ma hija xejn għajr parti mill-proprjetà li l-esponenti akkwista mingħand Raymond Falzon permezz tal-kuntratt tat-8 ta' Ġunju 2015;

10. Illi li kieku l-pretensjonijiet tal-attur huma vertieri, l-attur ċertament kien isemmi tali pretensjoni fil-kuntratt tas-16 ta' Mejju 2015 sabiex jissalvadwarda l-interessi tiegħu. Madankollu dan mhux talli ma seħħx, imma ġie ddikjarat inekwivokament li hu ma għandu "*ebda oġġezzjoni għal tali żvilupp";*

<u>Eċċezzjonijiet:</u>

Illi, għaldaqstant, in vista tas-suespost l-esponenti qiegħed fermament jirrispinġi t-talbiet kollha attriċi bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante':

a) Illi, preliminarjament, l-attur m'għandux interess ġuridiku f'din il-kawża kwantu li mhuwiex koproprjetarju tal-parti tal-blokka mertu a' din il-kawża, u m'għandu ebda drittijiet ta' aċċess jew użu tal-istess;

b) Illi, fil-mertu, l-esponenti huwa sid uniku tal-parti tal-blokka mertu ta' din il-kawża, u għaldaqstant għandu dritt li jgawdi, juża u

jiddisponi minn ħwejġu bl-iktar mod assolut, inkluż li jagħmel xogħlijiet fuq l-istess

c) Illi fil-mertu wkoll l-infondatezza tat-talbiet attriċi, stante illi x-xogħlijiet li saru mill-esponenti u dawk li huma prospettati li jsiru ma jilledu ebda dritt tal-attur stante li l-attur m'għandu ebda titolujew dritt fuq il-parti tal-blokka mertu ta' din il-kawża;

d) Illi fil-mertu wkoll, l-infondatezza tat-talbiet attriċi stante illi l-attur kien ben konoxxenti tal-iżvilupp propost mill-esponenti qabel mal-esponenti akkwista l-fond u l-arja inkwistjoni, u madankollu ma rreġistra ebda pretensjoni jew oġġezzjoni rigward l-istess, anzi ta l-kunsens assolut tiegħu għal tali żvilupp;

e) Illi mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost u in ogni każ għandu jiġi msejjaħ fil-kawża, Raymond Falzon, il-predeċessur fit-titolu tal-esponenti, sabiex ai termini tal-Artikolu 1422 tal-Kap. 16, huwa jressaq kwalsiasi difiża li jogħġbu jressaq f'dawn il-proċeduri, b'dana illi l-esponenti iżomm ferm kwalsiasi dritt ta' rivalsa spettanti lilu skont il-liġi".

3. Rat illi b'digriet tal-4 ta' Mejju, 2017, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ordnat li jissejjaħ fil-kawża Raymond Falzon, li hu l-bejjiegħ tal-konvenut;

4. Rat ir-risposta ġuramentata tal-imsemmi kjamat fil-kawża li in forza tagħha eċċepixxa:

"**1. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent mhuwiex leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi stante li fl-ewwel lok huwa ma jistax jirrispondi għal tali talbiet stante li huwa ma għamel ebda xogħol jew intervent fil-blokka *de quo* u ma għandux pussess tal-fondi u fit-tieni lok minħabba li fil-preżent huwa ma għad għandu ebda interess fil-blokka u dan stante trasferiment lill-intimat Joseph Bonnici. Isegwi li l-esponent għandu jiġi liberat *ab observantia judicii*.**

2. Illi wkoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-kjamata in kawża tal-esponent hija waħda inutili u li ma għandha ebda import fuq l-eżitu tal-proċeduri odjerni u dan għar-raġunijiet dedotti fl-ewwel eċċezzjoni. Isegwi li l-esponent ma għandu jbati ebda spejjeż derivanti mill-proċeduri odjerni.

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, fil-mertu, it-talbiet attriċi huma manifestament infondati fil-fatt u fid-dritt u dan abbażi tar-raġunijiet li ser jiġu aħjar esposti aktar l-isfel u fit-trattazzjoni tal-kawża u għaldaqstant jimmeritaw li jiġu respinti *in toto* bl-ispejjeż kontra l-attur.

4. Illi fil-mertu wkoll, l-akkwijexxenza, ratifika u ammissjoni tal-attur għall-iżvilupp tal-arja tal-blokka *de quo* stante illi huwa kien ben konoxxenti tal-iżvilupp propost fil-blokka *de quo* u nonostante dan, hu mhux talli ma rreġistrax ebda pretensjoni jew oġġezzjoni in rigward imma wasal biex iddikjara pożittivament li ma għandu ebda oġġezzjoni għall-istess u dan kif ser jiġi espost aktar l-isfel kif ukoll fit-trattazzjoni tal-kawża.

5. Illi ai termini tal-kuntratt ossia att dikjaratorju (anness bħala "DOK JB 1" mar-risposta ġuramentata ta' Joseph Bonnici) magħmul fl-atti tan-Nutar John Gambin datat 1 ta' Lulju 2011, il-partijiet, inkluż kemm l-attur Michael Falzon kif ukoll l-esponent iddikjaraw b'mod ċarissimu illi '*l-arja fil-ħames sular sejra tiġi żviluppatha f'appartament wieħed li sejjer ikun internament numerat tmienja (8); l-arja fis-sitt sular intier sovrastanti il-blokk intier sejra tiġi kostruita u fiha ser jinbena penthouse u liema penthouse sejra tiġi mniffda mal-flat numru disa' (9)fil-ħames sular u sejrin ikunu flat wieħed (duplex) internament numerate disa' (9)'* u di piu', *'l-arja ta' fuq il-blokk kollu sejra tibqa' proprjetà esklussiva ta' Raymond Falzon'.*

6. Illi inoltre, fis-16 ta' Mejju 2015, il-komroprjetarji kollha tal-blokka *de quo*, inkluż l-attur, ikkonkludew kuntratt ieħor dikjaratorju fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa' (anness bħala "Dok JB 2" mar-risposta ġuramentata ta' Joseph Bonnici) fejn ġie ppreċiżat li *'Raymond Falzon se jbiegħ flat numru tmienja u l-arja tal-blokk kollu fuq imsemmi u l-arja tat-tromba tat-taraġ usque ad coelom u sehmu pro rata tal-partijiet komuni sabiex jinbnew apparttamenti/sulari oħra fuq il-blokk'.* Di piu', f'dan l-istess kuntratt, il-partijiet kollha, inkluż l-attur, iddikjaraw li *'qegħdin jagħtu l-kunsens tagħhom irrevokabbilment u għal dejjem lil Raymond Falzon jew l-aventi causa tiegħu, u s-suċċessuri tiegħu fit-titolu, bħala sid tal-arja tal-blokk, għall-iżvilupp tal-arja ta' dan il-blokk bini salv il-permessi skont il-liġi u jiddikjaraw li huma ma jsibu ebda oġġezzjoni għal tali żvilupp'.*

7. Illi huwa tassew sorprendenti kif fir-rikors ġurament preżentat minnu, filwaqt li jsemmi l-kuntratt fl-atti tan-Nutar John Gambin datat 27 ta' Ġunju 2011 ("Dok A" anness mar-rikors ġuramentat promotur) kif ukoll il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa' datat 8 ta' Ġunju 2015 ("Dok B" mar-rikors ġuramentat promotur u "Dok RZ" ma din ir-risposta ġuramentata), l-attur jommetti għal kollox il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa' datat 16 ta' Mejju 2015 u dan minkejja li l-attur huwa komparenti fihom ukoll u li huma tant kruċjali għall-għarfien tal-fatti kollha wara din il-vertenza.

8. Illi in suċċint, il-kuntratti kollha hawn imsemmija u li huma esebiti fl-atti tal-istanza odjerna jagħmluha ċara li l-ħames u sitt sular kienu proprjetà tal-esponent Raymond Falzon, u li l-attur Michael Falzon ma kellu ebda jedd fuq l-istess, tant li l-kuntratti jispeċifikaw li l-bjut u l-arja m'humiex parti komuni. *Ergo*, l-attur ma għandu ebda drittijiet fuq l-istess, salv dawk elenkati fl-istess kuntratti (ċioè servizzi bħal wires, etc.).

9. Illi allura, 'l-area tal-kuritur' li fuqha l-attur jidher li qed jibbaża l-kawża ma hija xejn għajr parti mill-proprejtà li kienet tal-esponent Raymond Falzon u li sussegwentement ġiet trasferita lil intimat Joseph Bonnici tramite kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa' datat 8 ta' Ġunju 2015.

10. Illi kieku l-pretensjonijiet tal-attur kienu vertieri, huwa ċertament kien isemmi tali pretensjoni fil-kuntratt tas-16 ta' Mejju 2015 sabiex jittutela l-interessi tiegħu. Madankollu, mhux talli dan ma seħħx imma ġie dikjarat bl-aktar mod ċar u inkonfutabbli illi huwa ma għandu 'ebda oġġezzjoni għal tali żvilupp', li mill-portata tal-kliem stess hija ammissjoni tad-drittijiet tal-esponent (u issa s-suċċessur fit-titolu tiegħu) fuq l-arja tal-blokka kollha.

11. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa' datat 8 ta' Ġunju 2015 (Anness bħala "Dok RZ" ma din ir-risposta ġuramentata), l-esponent biegħ lill-konvenut Joseph Bonnici *<u>'il-flat internament market numru tmienja (8) inkluża l-arja tiegħu sa għoli illimitat [...] kif jidher bordurat bl-aħmar fuq il-pjanta hawn annessa bħala dokument "A" [...] Il-bejt ta' quddiem tal-blokku l-arja relattiva sa għoli illimitat u l-bejt tat-tromba tat-taraġ u l-arja relattiva sa għoli illimitat [...] liema bjut u arja huma kuluriti bl-aħdar fuq il-pjanta annessa dokument "A"'</u>*".

12. Illi għall-kompletezza, għandu jingħad li minn qari tal-kuntratti eżebiti fl-atti huwa pależi li l-esponent trasferixxa lill-konvenut Joseph Bonnici <u>kollox u xejn anqas</u> minn dak li huwa kellu fil-blokka *de quo* kif dikjarat mill-komproprjetarji kollha nkluż l-attur Michael Falzon.

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

14. Bl-ispejjeż kollha kontra l-attur li huwa minn issa inġunt in subizzjoni".

5. Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Ottubru, 2018 li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża fis-sens li ġej:

"1. Tiċħad l-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-konvenut Joseph Bonnici;

2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-imsejjaħ fil-kawża;

3. Tilqa' t-talbiet tal-attur u tiddikjara li l-konvenut m'għandu ebda jedd skont il-liġi li permezz ta' xogħlijiet ta' kostruzzjoni jew ta' alterazzjoni strutturali jimpinġi fuq u jostakola d-drittijiet ta' koproprjetà, aċċess u użu li għandu l-attur fuq l-area tal-kuritur mertu ta' din il-kawża fil-korp ta' bini 'John Rose Apartments' fi Triq l-Istamnar, Qawra, fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar;

4. Tordna lill-konvenut sabiex fi żmien xahrejn mid-data ta' din is-sentenza, ineħħi kwalsiasi xogħlijiet jew alterazzjonijiet li saru minnu fl-area tal-kuridur inkwistjoni u dan taħt is-superviżjoni tal-perit arkitett Mario Axisa li qiegħed jiġi maħtur mill-Qorti għal dan l-iskop;

5. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex jeżegwixxi huwa stess a spejjeż tal-konvenut l-imsemmija xogħlijiet rimedjali taħt is-superviżjoni tal-perit arkitett Mario Axisa.

Tordna li l-ispejjeż, kompriżi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 1392/2016 AF u d-drittijiet tal-espert tekniku l-Arkitett Mario Axisa, għandhom jitħallsu kwantu għal tlieta minn erbgħa (3/4) mill-konvenut Joseph Bonnici, u kwantu għal kwart (1/4) mill-imsejjaħ fil-kawża Raymond Falzon".

6. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"**<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>**

Il-kwistjoni bejn il-partijiet nibtet wara li Raymond Falzon, li sussegwentement ġie msejjaħ f'din il-kawża, kien permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Carmel Gafà tat-8 ta' Ġunju, 2015 ittrasferixxa a favur Joseph Bonnici, il-konvenut, l-appartament internament immarkat bin-numru tmienja (8) u l-arja tiegħu fil-blokka bl-isem 'John Rose Apartments', fi Triq l-Istamnar, Qawra, oltre l-bejt ta' quddiem tal-istess blokka. Joseph Bonnici, qua xerrej, min-naħa tiegħu beda jagħmel xogħlijiet fir-raba' u l-ħames sular tal-blokka, b'mod li ħa f'idejh il-pussess tal-area tal-kuritur li kien jifred il-proprjetajiet inkwistjoni, liema area kienet eskluża mill-akkwist li Raymond Falzon kien għamel permezz tal-kuntratt tas-27 ta' Ġunju, 2011, fejn dan il-kuntratt tal-akkwist speċifikament jistabbilixxi illi Raymond Falzon kien qiegħed jakkwista nofs indiviż mill-ambjenti hemm speċifikati, bl-esklużjoni tal-area tal-kuritur inkwistjoni. Skont l-attur il-kuritur inkwistjoni kien wieħed miż-żoni fil-blokka li kellhom jibqgħu miżmuma in komun bejn il-proprjetarji kollha tal-appartamenti fil-blokka, u li dan il-kuritur la qatt ġie ttrasferit u lanqas seta' jiġi ttrasferit b'mod esklussiv lil xi wieħed mis-

sidien tal-appartamenti fil-blokka, għaliex dan jappartjeni lill-koproprjetarji kollha indiviżament. Hu fid-dawl ta' dan li l-attur qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara li l-konvenut m'għandu l-ebda jedd jagħmel xogħol ta' kostruzzjoni jew alterazzjonijiet strutturali li jimpinġu fuq jew jostakolaw id-dritt ta' proprjetà, aċċess u użu li għandu l-attur fuq l-imsemmi kuritur, filwaqt li talab lill-Qorti tordna li jitneħħa kwalunkwe xogħol li sar mill-konvenut fuq din il-parti tal-kuritur.

Mhux hekk qed jinterpreta s-sitwazzjoni l-konvenut, li min-naħa tiegħu eċċepixxa li huwa kien akkwista l-area kollha tal-bejt li kienet tappartjeni lil Raymond Falzon, u dan bis-saħħa ta' dak li jistabbilixxi l-kuntratt tal-akkwist tat-8 ta' Ġunju, 2015, u li għalhekk din iż-żona li qiegħda tissejjaħ 'kuritur' tappartjeni lilu b'mod esklussiv, tant li jsostni li l-attur lanqas interess ġuridiku biex ikun parti fil-kawża m'għandu *stante* li dik il-parti tal-proprjetà ma tappartjenix lilu u m'għandu l-ebda jedd fuqha.

L-imsejjaħ fil-kawża min-naħa tiegħu qal li in vista tat-trasferiment li huwa kien għamel lill-konvenut Joseph Bonnici, hu ma baqagħlu l-ebda interess fil-blokka inkwistjoni, m'għadx għandu pussess tagħha u x-xogħlijiet li qed jillamenta minnhom l-attur ma sarux minnu u għalhekk ma jistax jirrispondi għat-talbiet attriċi u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

Provi u riżultanzi

L-attur esebixxa kontestwalment mar-rikors promutur kopja tal-kuntratt tas-27 ta' Ġunju, 2011 fl-atti tan-nutar John Gambin[1], fejn dehru l-attur, Michael Falzon bħala donanti u ħuh Raymond Falzon bħala donatarju, bis-saħħa ta' liema kuntratt l-attur iddona gratwitament u irrevokabbilment favur ħuh, id-donatarju, in-nofs indiviż jew kwalunkwe sehem ieħor verjuri li jista' kellu d-donanti -

> "(i) Fil-bejt ta' quddiem u l-arja relattiva sa għoli illimitat tal-kejl superfiċjali ta' madwar disgħa u erbgħin punt erbgħa metri kwadri (49.4 m.k.), sovrastanti parti mir-raba' sular (third floor level), liema bejt u arja huma murija irrigati bil-kulur aħmar u markati bl-ittra 'A' fuq il-Land Registry plan hawn annessa ...; u
>
> (ii) Fil-bejt ta' wara u fl-arja relattiva sa għoli illimitat tal-kejl superfiċjali ta' madwar sebgħin punt sebgħa metri kwadri (70.7m.k.) sovrastanti parti mill-ħames sular (fourth floor level) murija irrigati bil-kulur aħmar u markati bl-ittra 'B' fuq il-Land Registry site-plan hawn annessa u markata dokument 'X' ...".

Il-kuntratt jgħid ukoll illi:

> "Dawn il-bjut u arji relattivi jissovrastaw il-korp ta' bini preżentement konsistenti fi tlettax (13)-il appartament, liema korp ta' bini huwa mingħajr numru, u jġib l-isem 'John Rose Apartments', fi Triq l-Istamnar,

[1] *A fol.* 5 tal-proċess.

> Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar, liema korp ta' appartamenti jissovrasta garage livell mat-triq, konfinanti l-korp ta' bini intier Nofsinhar mat-triq, Tramuntana ma' beni ta' Michael Falzon, u Lvant ma' beni ta' Joseph Attard u Nazzareno Bonnici jew tas-suċċessuri in titolu tagħhom jew irjieħ oħrajn verjuri aktar korretti;"

Klawsola oħra fl-istess kuntratt tistabbilixxi illi:

> "Id-donanti bħala sid ta' xi appartamenti fl-istess korp ta' bini qiegħed in forza ta' dana l-Att jagħti il-kunsens tiegħu għalih u għas-suċċessuri-in-titolu tiegħu għall-iżvilupp tal-arja ta' dan il-kumpless ta' bini mid-donatarju jew mis-suċċessuri-in-titolu tal-istess donatarju, f'liema eventwalità sid l-arja u bini ġdid ta' ġo fiha jkun jista' jiftaħ twieqi fuq shafts u fuq btieħi eżistenti, iqabbad mas-sistemi komuni eżistenti ta' drains, katusi u drenaġġ, u li jestendi t-taraġ u t-tromba tat-taraġ komuni u l-lift u lift shaft sabiex iservu s-sulari ġodda ta' bini; u f'liema eventwalità s-sidien tas-sulari l-ġodda għandu jkollhom id-dritt ta' aċċess għas-sulari tramite l-partijiet u s-servizzi komuni u li jagħmu użu mill-partijiet u servizzi komuni; b'dana però illi d-donatarju u s-suċċessuri-in-titolu tal-istess donatarju jkunu obbligati a spejjeż tagħhom li jaqilgħu minn fuq il-bejt il-qadim u jirri-installaw fuq il-bejt il-ġdid is-servizzi tal-flats sottostanti eżistenti fuq il-bejt u li jikkonnettjawhom mill-ġdid mal-istess appartamenti sottostanti mingħajr dewmien."

Kuntratt ieħor esebit mill-attur hu dak li jġib id-data tat-8 ta' Ġunju, 2015 fl-atti tan-nutar Dottor Carmel Gafà[2], li permezz tiegħu, Raymond Falzon biegħ, assenja u ttrasferixxa lil Joseph Bonnici -

> "Il-flat internament markat numru tmienja (8) inkluża l-arja tiegħu sa għoli illimitat, fi blokk flats bla numru u jismu 'John Rose Apartments' Triq l-Istamnar, San Pawl il-Baħar, inkluż sehem indiviż u *pro rata* tal-proprjetà tal-partijiet u tas-servizzi komuni tal-istess korp ta' bini fosthom tal-entratura prinċipali tal-binja, entrata, taraġ, tromba tat-taraġ, lift, lift shaft, sistema ta' drains u drenaġġ u partijiet u servizzi oħra intiżi għall-użu u għall-utilità komuni tas-sidien tal-appartamenti fl-istess korp ta' bini, b'dan pero' li l-bjut u l-arja tal-blokk mhux meqjusin bħala parti komuni, kif ukoll, il-bejt ta' quddiem tal-blokk u l-arja relattiva sa għoli illimitat u l-bejt tat-tromba tat-taraġ u l-arja relattiva sa għoli illimitat tal-kejl superfiċjali flimkien ta' madwar disgħa u erbgħin punt erbgħa metri kwadri (49.4m.k.). Il-bejt ta' quddiem tal-blokk hu sovrastanti parti mir-raba' sular (third floor level), liema bjut u arja huma kuluriti bl-aħdar fuq il-pjanta annessa dokument "A", konfinanti flimkien min-nofsinhar ma' Triq l-Istamnar, Tramuntana mal-flat numru 8 u Lvant ma' beni ta' Joseph Attard u Nazzareno Bonnici jew aventi kawża tagħhom jew irjieħ verjuri."

Il-Land Registry plan li sar riferiment għaliha fir-Rikors Maħluf tal-attur[3] tindika liema huma l-arjiet relattivi[4] li ġew trasferiti lil Raymond Falzon,

---

[2] *A fol.* 8 tal-proċess.
[3] *A fol.* 7 tal-proċess.
[4] Immarkati bl-ittri A u B u delineati bil-kulur aħmar.

filwaqt li parti mmarkata bil-kulur isfar u indikata bħala ‘Parts’ fuq il-*legend* tal-pjanta, jidher li ma kinitx inkluża fit-trasferiment inkwistjoni.

Il-konvenut min-naħa tiegħu esebixxa kopja ta’ kuntratt tal-1 ta’ Lulju, 2011[5], fl-atti tan-nutar John Gambin, li hu kuntratt dikjaratorju li dehru fuqu Raymond Falzon, Michael Falzon, Luqa Borg u Mary Anne Micallef, li kienu lkoll sidien ta’ appartamenti fil-korp ta’ tlettax-il appartament, mingħajr numru, li jġib l-isem ‘John Rose Apartments’, fi Triq l-Istamnar, Qawra. Fuq dan l-att dikjaratorju ġie dikjarat illi, Raymond Falzon kien sid uniku tal-appartamenti numri 1, 6 u 4 u tal-bejt u tal-arja min-naħa ta’ quddiem mill-ħames sular ’il fuq sa għoli illimitat u fuq in-naħa ta’ wara mis-sitt sular ’il fuq sa għoli illimitat, Michael Falzon kien is-sid uniku tal-appartamenti numri 3, 5, 8, 9, 10 u 12, u tal-garaxx f’dan il-korp bini, il-konjugi Borg kienu sidien uniċi tal-appartament numru 13, filwaqt li l-komparenti Mary Anne Micallef kienet sid unika tal-appartamenti numri 2, 7 u 11. Ġie ddikjarat ukoll illi l-komparenti kienu ser jagħmlu tibdil strutturali f’dan il-korp bini stante illi xi appartamenti kienu ser jiġu mniffdin ma’ xulxin b’dan il-mod – l-appartamenti numri 5 u 10, ġew imniffda ma’ xulxin sabiex jiffurmaw appartament wieħed, immarkat bin-numru 1; l-appartamenti numri 4 u 9 ġew imniffda ma’ xulxin sabiex jiffurmaw appartament wieħed li ġie rinumerat bħala appartament numru 3; l-appartamenti 3 u 8 ġew imniffda ma’ xulxin sabiex jiffurmaw l-appartament numru 5; l-appartamenti 2 u 7 ġew imniffda ma’ xulxin sabiex jiffurmaw l-appartament numru 7, l-appartamenti numru 1 u 6 ġew imniffda ma’ xulxin sabiex jiffurmaw l-appartament numru 9. L-appartament numru 11 ġie rinumerat numru 6; l-appartament numru 12 ġie rinumerat numru 4 u l-appartament numru 13 ġie rinumerat numru 2. Inoltre ġie ddikjarat ukoll illi l-arja fil-ħames sular kienet sejra tiġi żviluppata fl-appartament numru 8; u l-arja fis-sitt sular intier sovrastanti l-blokk intier kienet sejra tiġi żviluppata u fiha kellha tinbena *penthouse*, liema *penthouse* kellha tiġi mniffda mal-appartament numru 9 fil-ħames sular, u sejrin ikunu jiffurmaw appartament wieħed *(duplex)* internament numerat 9. Ġie ppreċiżat ukoll illi konsegwenza ta’ dan ir-rinumerar, l-appartamenti kienu ser ikunu jappartjenu lill-komparenti b’dan il-mod – Raymond Falzon l-appartamenti numri 9 (id-*duplex penthouse*), u 8, u nofs indiviż tal-flat numru 3; lil Michael Falzon il-flats numri 1, 5, 4 u nofs indiviż tal-flat numru 3; lill-konjugi Borg il-flat numru 2; lil Mary Anne Micallef il-flats numri 6 u 7, u l-arja ta’ fuq il-blokk kollu ser tibqa’ proprjetà esklussiva ta’ Raymond Falzon, filwaqt li l-garaxx ta’ taħt il-blokk ser jibqa’ proprjetà esklussiva ta’ Michael Falzon. Il-konvenut esebixxa wkoll kopja ta’ kuntratt tas-16 ta’ Mejju, 2015[6], fl-atti tan-nutar Carmel Gafà, li fuqu dehru Michael Falzon, Luqa Borg, Mary Anne Micallef u Judith Alfino, flimkien ma’ Raymond Falzon fuq in-naħa l-oħra, u fejn ġie kkonstatat illi l-komparenti kollha bejniethom jippossjedu l-blokk flats bla numru li jismu John Rose Apartments, Triq l-Istamnar, San Pawl il-Baħar, inkluż sehem indiviż u *pro rata* tal-partijiet u tas-servizzi

[5] *A fol.* 31 tal-proċess.
[6] *A fol.* 37 tal-proċess.

komuni tal-istess korp ta' bini fosthom tal-entratura prinċipali tal-binja, entrata, taraġ, tromba tat-taraġ, lift, lift shaft, sistemi ta' drains u drenaġġ u partijiet u servizzi oħra intiżi għall-użu u għal utilità komuni tas-sidien tal-appartamenti fl-istess korp ta' bini, b'dana illi l-bjut u l-arja tal-blokk mhumiex meqjusin bħala parti komuni. Ġie kkonstatat ukoll illi Michael Falzon hu sid tal-flats numri 1, 5 u 4, li Luqa Borg huwa sid tal-flat numru 2, Marianne Micallef hi sid tal-flats numri 6 u 7, Judith Alfino hija sid tal-flat numru 3, filwaqt illi Raymond Falzon huwa sid tal-flat numru 8, kif ukoll tal-arja tal-blokk, inkluż l-arja tat-tromba tat-taraġ *usque ad coelum*. Raymond Falzon wera l-intenzjoni li kien ser ibiegħ il-flat numru 8 u l-arja tal-blokk kollu fuq imsemmi u l-arja tat-tromba tat-taraġ *usque ad coelum*, u sehmu *pro rata* tal-partijiet komuni sabiex jinbnew appartamenti / sulari oħra fuq il-blokk. Il-partijiet għaldaqstant ftiehmu illi:

> "Bis-saħħa ta' dan l-att, il-komparenti partijiet bħala sid/sidien ta' xi appartamenti u partijiet indiviżi tal-istess korp ta' bini, fosthom il-partijiet komuni tal-blokk fuq imsemmija, qegħdin jagħtu l-kunsens tagħhom irrevokabbilment u għal dejjem lil Raymond Falzon jew l-aventi kawża tiegħu, u s-suċċessuri tiegħu fit-titolu, bħala sid tal-arja tal-blokk, għall-iżvilupp tal-arja ta' dan il-blokk bini salv il-permessi skont il-liġi u jiddikjaraw li huma ma jsibu ebda oġġezzjoni għal tali żvilupp. Fil-każ li jinbnew sulari ġodda fuq l-arja, is-sidien jew sid tal-arja u bini ġdid ta' ġo fiha ikunu jistgħu jiftħu twieqi fuq ix-shafts u fuq btieħi eżistenti, iqabbdu mas-sistemi komuni ta' drains u drenaġġ, katusi u servizzi oħra komuni, ikollhom id-dritt li jestendu t-tromba tat-taraġ u t-taraġ, il-lift u lift shaft, il-btieħi interni u xafts u partijiet oħra formanti parti mill-partijiet komuni sabiex iservu s-sulari ġodda ta' bini u f'liema eventwalità is-sidien tas-sular/i ġodda jkollhom dritt għalihom u għas-suċċessuri tagħhom fit-titolu ta' aċċess għas-sulari l-ġodda tramite l-partijiet u s-servizzi komuni u li jagħmlu użu mill-partijiet u servizzi komuni, b'dan pero li Raymond Falzon u s-suċċessuri tiegħu fit-titolu bħala sid tal-arja tal-blokk ikunu obbligati a spejjeż tagħhom li jaqilgħu minn fuq il-bejt il-qadim u jirrinstallaw fuq il-bejt il-ġdid is-servizzi tal-flats sottostanti eżistenti fuq il-bejt odjern u jqabbduhom mill-ġdid mal-istess appartament rispettiv sottostanti mingħajr dewmien."

Il-konvenut esebixxa wkoll il-kopja tal-kuntratt li sar bejnu u Raymond Falzon fit-8 ta' Ġunju, 2015 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafà[7], u li permezz tiegħu sar il-bejgħ tal-:

> "flat internament immarkat numru tmienja (8), inkluża l-arja tiegħu sa għoli illimitat, fi blokk flats bla numru u jismu John Rose Apartments, Triq l-Istamnar, San Pawl il-Baħar, inkluż sehem indiviż u *pro rata* tal-proprjetà tal-partijiet u tas-servizzi komuni tal-istess korp ta' bini fosthom tal-entratura prinċipali tal-binja, entrata, taraġ, tromba tat-taraġ, lift, lift shaft, sistemi ta' drains u drenaġġ u partijiet u servizzi oħra intiżi għal użu u għal utilità komuni tas-sidien tal-appartamenti fl-istess korp ta' bini, b'dan pero' li l-bjut u l-arja tal-blokk mhux meqjusin bħala parti komuni kif ukoll tal-bejt ta' quddiem tal-blokk u l-arja relattiva sa għoli

[7] *A fol.* 44 tal-proċess.

> illimitat u l-bejt tat-tromba tat-taraġ u l-arja relattiva sa għoli illimitat tal-kejl superfiċjali flimkien ta' madwar 49.4 metri kwadri. Il-bejt ta' quddiem tal-blokk hu sovrastanti parti mir-raba' sular (third floor level), liema bjut u arja huma kuluriti bl-aħdar fuq il-pjanta annessa dokument 'A' ...".

L-attur **Michael Falzon** għażel li jixhed bil-mezz tal-*affidavit*[8], fejn qal illi permezz ta' kuntratt tas-27 ta' Ġunju, 2011 hu kien ta b'donazzjoni lil ħuh Raymond Falzon l-ambjenti, konsistenti minn bjut u l-arjiet relattivi sovrastanti l-blokk appartamenti bl-isem 'John Rose Apartments', Triq l-Istamnar, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar. L-attur xehed illi l-pjanta annessa mal-kuntratt ta' donazzjoni tispeċifika aħjar x'inhu dak li ġie ttrasferit bis-saħħa ta' dak l-att ta' donazzjoni. L-attur spjega li l-arja tal-kuritur murija bil-kulur isfar fl-istess pjanta, liema arja tifforma l-mertu ta' din il-kawża, ma ġietx ittrasferita lil ħuh, u li din baqgħet proprjetà komuni tas-sidien tal-appartamenti fil-blokk bl-isem 'John Rose Apartments'. L-attur qal li mill-provenjenza għandu jirriżulta li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Maurice Gambin tad-19 ta' Ottubru, 1990, hu u ħuh Raymond Falzon kienu assenjaw lil xulxin permezz ta' permuta l-appartamenti fil-blokk 'John Rose Apartments', u kienu żammew il-komunjoni tal-bjut u l-arja sovrastanti l-blokk. L-attur kompla jgħid li l-konvenut Joseph Bonnici kien beda jeżegwixxi xogħol fir-raba' u fil-ħames sular tal-blokk, b'mod li ħa f'idejh il-pussess esklussiv tal-arja tal-kuritur inkwistjoni. L-attur qal li hu kien talab il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-konvenut, liema mandat kien ġie milqugħ mill-Qorti. L-attur ikkonkluda x-xhieda tiegħu billi qal li hu u s-sidien l-oħra tal-blokk qatt ma taw il-kunsens tagħhom għat-trasferiment tad-drittijiet fuq ambjenti fil-blokk li kellhom jibqgħu ambjenti komuni bejn il-proprjetarji tal-appartamenti fil-blokka.

Fl-udjenza tal-15 ta' Frar, 2017, xehed **Luqa Borg**[9], proprjetarju ta' wieħed mill-appartamenti fil-blokka inkwistjoni, li qal li l-proprjetarji kollha tal-appartamenti fil-blokka kienu taw il-kunsens tagħhom lil Bonnici biex jibni, iżda hu stqarr li sa fejn jaf hu, il-partijiet komuni tal-blokk ma kinux inklużi fit-trasferiment. Ix-xhud qal li l-konvenut beda jaqla' l-madum ta' kuritur partikolari li biex tasal għalih trid titla' fuq. Ix-xhud qal hekk, "Hemm taraġ imbagħad hemm il-kuritur. Hu kien qala' l-madum minn hemm."

Fl-istess udjenza xehdet ukoll **Maryanne Micallef**[10], li hi wkoll waħda mill-proprjetarji ta' appartamenti fil-blokka inkwistjoni, li qalet li l-kuntratt tas-16 ta' Mejju, 2016 kien sar sabiex il-konvenut ikun jista' jiżviluppa l-arja li xtara hu mingħand Raymond Falzon. Hi qalet li l-iżvilupp minn Bonnici kellu jsir fl-arja mixtrija minnu, u li l-partijiet komuni tal-blokka ma kinux inklużi f'dan il-ftehim. Ix-xhud kompliet tgħid li minkejja dan il-ftehim bejn il-proprjetarji kollha tal-appartamenti, f'mument minnhom il-konvenut beda jaqla' l-madum u bdew isiru x-xogħlijiet fil-parti tal-kuritur mertu ta' din il-kawża, u li skont l-attur kellu jibqa' proprjetà komuni bejn

8 *A fol.* 55 tal-proċess.
9 *A fol.* 94 tal-proċess.
10 *A fol.* 96 tal-proċess.

is-sidien kollha tal-appartamenti tal-blokka. Hi qalet li l-intenzjoni tas-sidien tal-appartamenti kienet li l-partijiet komuni jibqgħu komuni.

Il-konvenut **Joseph Bonnici** ukoll għażel li jixhed bil-mezz tal-*affidavit*[11], fejn qal li fit-8 ta' Ġunju, 2015 huwa kien xtara mingħand Raymond Falzon l-appartament numru 8, ġewwa John Rose Apartments, Triq l-Istamnar, San Pawl il-Baħar, kif ukoll il-bejt ta' quddiem tal-blokka u t-tromba tat-taraġ, bl-arja tagħhom. Hu qal li l-intenzjoni tiegħu kienet li jgħaqqad flimkien iż-żewġ appartamenti li ġew indikati bħala flat numru tmienja (8) fil-kuntratt ta' bejgħ, u li xi sena wara l-akkwist, hu beda jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji għal dan il-għan. Hu qal li lejn l-aħħar tas-sena 2016, Michael Falzon, li wkoll għandu appartament f'din il-blokka, kien beda proċeduri legali kontra tiegħu sabiex iwaqqfu milli jkompli bix-xogħlijiet, u dan minħabba li dawn ix-xogħlijiet kienu qegħdin jaffettwaw kuritur li l-attur ippretenda li għandu jeddijiet fuqu. Il-konvenut spjega li dan il-kuritur qiegħed fil-ħames sular, u skont hu, dan jifforma parti mill-proprjetà mixtrija minnu. Il-konvenut xehed illi mhux minnu li l-kuritur inkwistjoni huwa parti mill-komun tal-appartamenti, u li huwa sempliċiment parti mill-proprjetà mixtrija minnu. Il-konvenut irrefera għall-kuntratt tas-16 ta' Mejju, 2015, li kien sar bejn Michael Falzon, Luqa u Pauline konjugi Borg, Mary Anne Micallef, Judith Alfino u Raymond Falzon, li dak iż-żmien kienu proprjetarji tal-appartamenti fil-blokka inkwistjoni, u fejn Raymond Falzon kien iddikjara li kien ser ibiegħ il-flat numru 8 kif ukoll l-arja tal-blokka, u li l-partijiet kollha, inkluż l-attur, kienu taw il-kunsens tagħhom għal dan. Il-konvenut kompla li f'Ottubru 2016, il-Qorti kienet laqgħet il-mandat ta' inibizzjoni mitlub mill-attur, bil-konsegwenza li hu kellu jieqaf mix-xogħol li kien qiegħed jagħmel fuq il-kuritur. Hu qal iżda, li jinsab konvint, mir-riċerki li għamel, li l-kuritur mhuwiex parti mill-komun tal-blokka, u li dan huwa proprjetà esklussiva tiegħu. Hawnhekk il-konvenut għamel riferiment għall-kuntratt li kien sar fl-1 ta' Lulju, 2011, bejn Raymond Falzon, Michael Falzon, Luqa Borg, Pauline Borg u Mary Anne Micallef, fejn kien hemm qbil li jsiru xi bidliet strutturali fil-blokka u saret rinumerazzjoni tal-appartamenti. F'dan il-kuntratt kien hemm ftehim li 'l-arja fil-ħames sular sejra tiġi żviluppata f'appartament wieħed li sejjer ikun internament numerat tmienja (8).'

Skont il-konvenut dan ifisser li l-kuritur bejn iż-żewġ partijiet tal-appartament tiegħu qatt ma jista' jitqies bħala komuni. Hu kompla li d-dikjarazzjonijiet li saru f'dawn il-kuntratti, u l-kuntratt ta' bejgħ bejnu u Raymond Falzon jagħmluha ċara li l-kuritur huwa inkluż mal-porzjon imsejjaħ flat 8. Hu qal ukoll li l-partijiet komuni għandhom jibqgħu komuni, iżda ma jaqbilx li l-kuritur inkwistjoni għandu jitqies bħala parti mill-komun tal-blokka. Il-konvenut qal ukoll li meta Luqa Borg u Maryanne Micallef allegaw li hu kien qala' xi madum mill-partijiet komuni, dawn ma setgħux kienu qegħdin jirreferu għall-kuritur mertu tal-kawża għaliex hu m'għamel l-ebda xogħol hemmhekk. Rigward il-madum li nqala' mir-raba' sular, il-konvenut qal li dawn kienu tliet

[11] *A fol.* 109 tal-proċess.

madumiet li hu qala' minn quddiem il-bieb tal-appartament tiegħu sabiex seta' jikkomunika s-servizzi tad-drenaġġ, u li l-madum reġa' twaħħal immedjatament.

Fl-udjenza tal-20 ta' April, 2017, xehed **in-nutar John Gambin**[12], li kif mitlub mill-konvenut, esebixxa kopji awtentiċi ta' tliet kuntratti, żewġ donazzjonijiet bejn Raymond Falzon u Michael Falzon, it-tnejn datati s-27 ta' Ġunju, 2011, u kuntratt tal-1 ta' Lulju, 2011 fejn saret ir-rinumerazzjoni tal-appartamenti bejn Raymond Falzon, Michael Falzon, Luqa Borg u Maryanne Micallef.

Fl-udjenza tas-17 ta' Mejju, 2017 xehed **in-nutar Carmel Gafà**[13], li kkonferma, b'riferiment għall-kuntratt tas-16 ta' Mejju, 2015, li kienu dehru quddiemu s-sidien tal-appartamenti fil-blokka bl-isem 'John Rose Apartments', Triq l-Istamnar, San Pawl il-Baħar, li kienu Michael Falzon, Luqa Borg, Maryanne Micallef u Judith Alfino, flimkien ma' Raymond Falzon, li fuq dak l-att iddikjara li kien sejjer ibiegħ l-appartament bin-numru tmienja (8) u l-arja tal-blokk kollu imsemmi, l-arja tat-tromba tat-taraġ operata mill-parti komuni sabiex jinbnew appartamenti u sulari oħrajn fuq il-blokk. Fi kliem ix-xhud:

> "Raymond Falzon kien jippossjedi l-flat numru tmienja kif ukoll l-arja u l-arjiet kollha tal-blokk. Ried jagħmilha, ried jieħu l-kunsens tagħhom. Fil-fatt huma taw il-kunsens tagħhom sabiex irrevokabbilment u għal dejjem lil Raymond Falzon, l-aventi causa tiegħu u suċċessur tiegħu fit-titolu bħala sid tal-arja tal-blokk għall-iżvilupp tal-arja ta' dan il-blokk."

Ix-xhud kompla jgħid li l-partijiet kienu qablu li f'każ li jinbnew sulari ġodda fuq l-arja, is-sidien tal-arja fuq il-bini l-ġdid ta' ġo fiha jkunu jistgħu jiftħu twieqi minn fuq ix-xaft, fuq il-btieħi eżistenti, fis-sistemi tal-katusi tad-drenaġġ u sistemi oħra. Ix-xhud irrefera wkoll għall-kuntratt ippubblikat minnu fit-8 ta' Ġunju, 2015, li permezz tiegħu Raymond Falzon biegħ lil Joseph Bonnici l-flat numru 8, flimkien mal-arja ta' quddiemu u l-arja tal-blokka kollha. Ix-xhud ikkonferma li ma kinitx saret xi riżerva bejn il-partijiet fuq il-kuntratt fis-sens li l-passaġġ bejn iż-żewġ partijiet ta' dan l-appartament ma kinitx inkluża fil-bejgħ, u kkonferma li l-passaġġ kien inkluż fil-prezz tal-bejgħ.

In-nutar Carmel Gafà xehed in kontroeżami fl-udjenza tad-9 ta' Ġunju, 2017[14], fejn sarlu riferiment għall-kuntratt fl-atti tan-nutar John Gambin tas-27 ta' Ġunju, 2011, u dan fid-dawl tal-fatt li hu għamel riferiment għalih fil- provenjenza tal-akkwist. Mistoqsi dwar il-pjanta annessa mal-imsemmi kuntratt, ix-xhud wieġeb li sehem id-donatarju Michael Falzon mill-proprjetà komuni, dik immarkata bl-isfar fuq il-pjanta *a fol.* 7 tal-proċess, ukoll ġiet ittrasferita lil ħuh Raymond Falzon bis-saħħa tal-kuntratt tas-27 ta' Ġunju, 2011. Ix-xhud ikkonferma li Raymond Falzon ittrasferixxa lill-konvenut Joseph Bonnici dak li hu akkwista mingħand

[12] *A fol.* 114 tal-proċess.
[13] *A fol.* 129 tal-proċess.
[14] *A fol.* 135 *et seq* tal-proċess.

ħuh Michael Falzon, l-attur. Ix-xhud sarlu riferiment għall-kuntratt sussegwenti, dak tal-1 ta' Lulju, 2011 fl-atti tan-nutar Gambin, u li fuqu dehru Raymond Falzon, Michael Falzon, Luqa Borg u martu Pauline, u Marianne Micallef, fejn il-proprjetarji tal-appartamenti fil-blokka ftiehmu dwar ir-rinumerazzjoni li kellha ssir fir-rigward tal-proprjetajiet fil-blokka. Ix-xhud qal li minn dan il-kuntratt jirriżulta b'mod ċar li l-arja ta' fuq il-blokka kollha kienet ser tibqa' proprjetà ta' Raymond Falzon. Għad-domanda tad-difensur tal-konvenut:

> "Dwar dak il-kuritur, qabel kellna żewġ appartamenti li ġew trasferiti bil-kuritur esklużi bħala parti komuni. Dan il-kuntratt, dak il-kuritur meta inti għandek dik id-dikjarazzjoni dwar kif ser jingħaqdu u dawk l-iżviluppi strutturali li ser isiru, x'sar minnu fir-rigward tal-ħames sular?",

ix-xhud wieġeb hekk:

> "Konsegwentement alterazzjoni strutturali li ser isiru fl-istess appartamenti u għall-iżvilupp ulterjuri li ser isir fl-istess arja sovrastanti dan il-korp ta' bini huwa rinumerazzjoni tal-appartamenti. ..."

Ix-xhud kompla li hu ħass il-ħtieġa li jlaqqa' lill-partijiet kollha involuti qabel sar il-kuntratt ta' trasferiment bejn l-imsejjaħ fil-kawża Raymond Falzon u l-konvenut Joseph Bonnici, u li hu għamel dan sabiex jassigura li ma jkunx hemm ostakoli u oġġezzjonijiet min-naħa tas-sidien l-oħra għall-iżvilupp propost, in vista tal-fatt li diġà kien hemm il-permessi maħruġa. Lix-xhud sarlu riferiment għall-pjanta li tinsab *a fol.* 42 tal-proċess, li hi kopja tal-permess kif maħruġ u approvat mill-Awtorità tal-Ippjanar, minn fejn jirriżulta id-delinejament ta' dak li ġie ttrasferit, jiġifieri l-bejt ta' quddiem tal-blokk u l-arja relattiva sa għoli illimitat u l-flat numru 8 u l-bjut u l-arja fejn kellha tinbena d-*duplex penthouse*. Ix-xhud qal li dak kollu li ġie delinejat ġie ttrasferit minn Raymond Falzon lil Joseph Bonnici. Ix-xhud qal ukoll li kull meta jkun hemm trasferiment ta' arja, hu jkun jixtieq li jgħajjat lis-sidien kollha sabiex isir att dikjaratorju bħalma sar f'dan il-każ, li l-proprjetarji tal-appartamenti ma jsibu l-ebda oġġezzjoni għall-bini u għall-iżvilupp propost, u li dan dejjem isir mingħajr preġudizzju għall-partijiet komuni.

Fl-udjenza tat-12 ta' Lulju, 2017, xehed **Raymond Falzon**[15], li qal li l-ftehim li hu kellu ma' ħuh Michael Falzon l-attur, kien riżultat tal-fatt li huma kienu bnew l-appartamenti inkwistjoni flimkien, u sussegwentement hu ħa l-arja mingħand ħuh, u sar tpartit ta' xi appartamenti. Ix-xhud ikkonferma li l-proprjetarji tal-appartamenti kollha fil-blokka kienu dehru quddiem nutar, sabiex jiddikjaraw li m'għandhomx oġġezzjoni għal kwalsiasi żvilupp li jista' jsir fil-blokka. Ix-xhud ikkonferma li hu ttrasferixxa lil Joseph Bonnici dak kollu li hemm delinejat fuq il-pjanti *a fol.* 41 u 42 tal-proċess.

[15] *A fol.* 146 tal-proċess.

Fl-udjenza tal-25 ta' Ottubru, 2017, xehdet **Mary Anne Micallef**[16], prodotta in kontroeżami mill-konvenut, li qalet li hi familjari mat-tqassim fil-blokka inkwistjoni, fejn hi għandha żewġ appartamenti. Ix-xhud qalet li Raymond Falzon kien applika għall-ħruġ tal-permess, iżda dak iż-żmien hi ma kinitx rat il-pjanti tal-iżvilupp propost u kif kien ġej. Madanakollu qablet li hi kienet dehret fuq il-kuntratt quddiem in-nutar Gafà u tat il-kunsens tagħha għall-iżvilupp propost skont dawk il-pjanti. Mitluba tiċċara l-pożizzjoni tagħha mid-difensur tal-attur, ix-xhud qalet li hi ma kellha l-ebda oġġezzjoni għall-bini, sakemm dan ma jsirx fil-partijiet komuni tal-blokka. Ix-xhud qalet li hi kienet assumiet li l-iżvilupp propost minn Raymond Falzon kien ser isir bl-istess mod kif inbnew appartamenti oħra fil-blokka, u li kien għalhekk li hi ma ratx il-pjanti tal-iżvilupp kif propost qabel iffirmat li m'għandhiex oġġezzjoni għal tali żvilupp.

Fl-istess udjenza xehed **Luqa Borg** in kontroeżami[17], u dan min-naħa tiegħu kkonferma li hu joqgħod fl-appartament numru tnejn (2) tal-blokka inkwistjoni. Mistoqsi jekk hu kienx ta l-kunsens tiegħu għall-iżvilupp propost minn Raymond Falzon, ix-xhud qal li hu ma jiftakarx li meta taw il-kunsens quddiem in-nutar, il-kwistjoni kienet dwar xi permessi. "Iltqajna, naf li ltqajna, imma qatt ma naf li ffirmajt biex jibni jew biex jagħmel dawn l-affarijiet." Minkejja dan, ix-xhud għaraf il-firma tiegħu fuq id-dokument li jinsab *a fol.* 40 tal-proċess, u meta ġie mistoqsi jekk jafx x'kien jgħid id-dokument li ffirma, ix-xhud wieġeb "Ma nafx. Mhux fuq żvilupp jew hekk. Ma nafx. Iffirmajt, iva." Għar-rimarka tad-difensur tal-konvenut, "Jekk nissuġġerilek li biex ikun jista' jiġi żviluppat il-blokka u l-mod ta' kif ġie żviluppat?", ix-xhud wieġeb "Naf li kellu jibni, imma ma nafx x'kienet l-affari." Ix-xhud qal li hu ma kienx ta l-kunsens biex jinbnew il-partijiet komuni tal-blokka, u li minkejja li fis-sular li żviluppa l-konvenut hu m'għandu l-ebda sehem, hu għandu dritt li jitla' fuq il-bejt sabiex jagħmel manutenzjoni fit-tank tal-ilma. Mistoqsi jekk qattx talab aċċess għall-bejt lill-konvenut Joseph Bonnici u dan qallu li ma jistax jitla', ix-xhud qal li lil Bonnici qatt ma kien kellmu, għalkemm ipprova jitla' fuq il-bejt billi jiftaħ b'ċavetta li kien tah Michael Falzon, u sab li din ma kinitx taqbel mas-serratura.

Fl-udjenza tas-27 ta' Novembru, 2017 xehed **Oliver Magro**[18] *Senior Officer* fl-Uffiċċju Legali tal-Planning Authority, li ppreżenta kopji tal-permessi għall-iżvilupp kif approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar rigward l-appartamenti fil-blokka inkwistjoni.

L-imsejjaħ fil-kawża, **Raymond Falzon**, ukoll xehed bil-mezz tal-*affidavit*[19], fejn qal li l-involviment tiegħu fil-blokka mertu ta' din il-kawża beda fis-sena 1980 meta ħuh, l-attur, xtara l-porzjon art li fuqha nbniet din il-blokka appartamenti. Fl-1987 imbagħad, Michael u Raymond

---

[16] *A fol.* 174 tal-proċess.
[17] *A fol.* 177 tal-proċess.
[18] *A fol.* 183 *et seq* tal-proċess.
[19] *A fol.* 198 tal-proċess.

Falzon dehru fuq kuntratt li permezz tiegħu Michael Falzon ittrasferixxa nofs il-proprjetà tal-art lil ħuh, l-imsejjaħ fil-kawża, kif ukoll sar ftehim li l-art tiġi żviluppata mill-aħwa Falzon. Ix-xhud kompla li bil-mod kif inqasmet il-blokka, Michael Falzon żamm ħames appartamenti, filwaqt li Raymond Falzon kellu disa' appartamenti. Maż-żmien saru trasferimenti favur Marianne Micallef, Luqa Borg u Judith Alfino, biex b'hekk Raymond Falzon kien baqalu tliet appartamenti u nofs l-arja tal-blokka. Huwa kompla jgħid li permezz tal-kuntratt ta' Lulju 2011, fl-atti tan-nutar John Gambin, kien hemm qbil li l-arja fil-ħames sular tiġi żviluppata f'appartament wieħed, li ġie numerat 8, filwaqt li l-arja fis-sitt sular intier kellha tiġi żviluppata f'*penthouse*, li ġiet imniffda mal-appartament numru disgħa (9) fil-ħames sular, sabiex dawn ġew jiffurmaw appartament *duplex.* L-imsejjaħ fil-kawża kompla jispjega li permezz tal-kuntratt tat-8 ta' Ġunju, 2015, huwa ttrasferixxa l-arja tal-blokka kollha kif ukoll ir-raba' sular kollu kemm hu lil Joseph Bonnici, biex b'hekk ittrasferielu l-interessi kollha li hu kellu fil-blokka. Hu qal ukoll li Joseph Bonnici kien xtaq li jsir kuntratt mas-sidien l-oħra tal-appartamenti fil-blokka fejn dawn jiddikjaraw li m'għandhom l-ebda oġġezzjoni għall-proġett ta' bini ta' sulari addizzjonali fil-blokka, u din id-dikjarazzjoni saret u ġiet iffirmata quddiem in-nutar Carmel Gafà fis-16 ta' Mejju, 2015. Ix-xhud ikkonkluda li wara li hu ttrasferixxa l-interessi kollha li kellu fil-blokka lill-konvenut, hu ma fadallu l-ebda interess fil-blokka, jew fil-proġett li qiegħed isir minn Joseph Bonnici.

Il-kontroeżami tal-attur **Michael Falzon**[20] sar fl-udjenza tat-12 ta' Marzu, 2018, fejn inkwantu għal dak li semma fl-*affidavit* tiegħu rigward il-kuritur delineat bil-kulur isfar fuq il-pjanta *esebita a fol.* 7 tal-proċess, ix-xhud qal li dak il-kuritur partikolari, qiegħed fis-sulari kollha, u li dak huwa wieħed mill-partijiet komuni għall-użu tal-proprjetarji kollha tal-appartamenti fil-blokka. Ix-xhud qal li l-kwistjoni li hu għandu mal-konvenut Joseph Bonnici hi fir-rigward tar-raba' sular, il-ħames sular u għas-sulari kollha li ser jibqa' jtella' fil-futur. Ix-xhud qal li l-inkwiet li hu għandu mal-konvenut hu fir-rigward tar-raba' sular, minħabba li l-konvenut kien qala' xi madum mill-kuritur, ħaffer il-ħajt, ħareġ xi tagħmir tad-dawl mill-kuritur biex iressaq il-bieb tal-flat, filwaqt li allega li l-appartamenti li nbnew fuq ir-raba' sular huma mingħajr permess. L-attur xehed li l-partijiet komuni mhumiex tal-konvenut waħdu, iżda jappartjenu lill-proprjetarji kollha tal-appartamenti fil-blokka. Hu qal ukoll li fil-ħames sular m'hemmx kurituri, u li f'dak is-sular hemm il-bejt. Ix-xhud qal ukoll li minkejja li hu ta l-kunsens tiegħu għall-iżvilupp futur li ġie propost fuq l-arja tal-blokka, hu ried li l-iżvilupp isir skont il-permessi, u li l-arja tal-komun tibqa' ta' kulħadd. L-attur xehed li l-komun tal-blokka qatt ma nbiegħ. L-attur qal ukoll li hu ma kienx jaf li l-iżvilupp kif propost kien jinvolvi li l-kuritur mertu tal-kawża kien ser isir parti mill-iżvilupp tal-konvenut. Hu kkonferma wkoll li l-pjanti ma kienx rahom qabel il-kuntratt. B'riferiment għall-kuntratt tas-16 ta' Mejju, 2015, ippubbblikat min-nutar Carmel Gafà, l-attur qal li l-partijiet fuq dak il-kuntratt kienu ffirmaw sabiex juru li m'għandhom xejn kontra l-iżvilupp, iżda l-partijiet

[20] *A fol.* 202 tal-proċess.

komuni ma nbiegħu qatt. "Aħna ffirmajna dakinhar li jekk Raymond irid jiżviluppa, jiżviluppa. Jiżviluppa kif suppost imma l-komun ma jmissux." Ix-xhud iċċara wkoll li flat 8 ġie mniffed ma' flat 9, li jinsab fuqu u mhux maġenbu fil-blokka.

Konsiderazzjonijiet legali

Permezz ta' dawn il-proċeduri, il-Qorti qiegħda tintalab tiddeċiedi dwar jekk l-area tal-kuritur inkwistjoni, hijiex area li tappartjeni lill-proprjetarji kollha tal-appartamenti fil-blokka, jew inkella jekk din l-area ġietx ittrasferita esklussivament lil xi wieħed minnhom senjatament lil Raymond Falzon, permezz ta' xi wieħed mill-atti pubbliċi li nġiebu bħala prova għall-konsiderazzjoni tal-Qorti.

Il-Qorti eżaminat bir-reqqa l-atti li tressqu quddiemha, sabiex setgħet tistabbilixxi x'kien li ġie ttrasferit bis-saħħa ta' kull wieħed mill-kuntratti prodotti bħala prova. Hekk pereżempju, bil-kuntratt tas-27 ta' Ġunju, 2011, fl-atti tan-nutar John Gambin, Michael Falzon ittrasferixxa nofs indiviż mill-ambjenti hemm speċifikati, bil-kejl hemm speċifikat u sa għoli illimitat, lil Raymond Falzon, u speċifikament:

> "il-bejt ta' quddiem u l-arja relattiva sa għoli illimitat tal-kejl superfiċjali ta' madwar disgħa u erbgħin punt erbgħa metri kwadri (49.4 m.k.), sovrastanti parti mir-raba' sular ...; u fil-bejt ta' wara u fl-arja relattiva sa għoli illimitat tal-kejl superfiċjali ta' madwar sebgħin punt seba' metri kwadri (70.7 m.k.) sovrastanti parti mill-ħames sular ...".

Permezz ta' dan l-istess kuntratt, l-attur Michael Falzon ta l-kunsens tiegħu għall-iżvilupp tal-arja ta' dan il-kumpless ta' bini minn Raymond Falzon, kif jirriżulta mit-test tal-istess kuntratt. Sabiex jiġi eliminat kull dubju dwar liema huma l-partijiet preċiżi tal-proprjetà li ġew ittrasferiti mill-attur lil Raymond Falzon, ġiet annessa pjanta tar-Reġistru tal-Artijiet b'*legend* li tiddeskrivi aħjar liema hi l-area li ġiet ittrasferita lil Raymond Falzon u li tistabbilixxi b'mod ċar li l-area mertu ta' din il-kawża, dik immarkata bl-isfar *a fol.* 7 tal-proċess, kienet eskluża minn dan l-att ta' donazzjoni.

Il-Qorti eżaminat ukoll il-kuntratt tal-1 ta' Lulju, 2011 fl-atti tan-nutar John Gambin, li jistabbilixxi liema huma l-proprjetajiet li jappartjenu lil kull wieħed mill-proprjetarji, kif ukoll b'liema mod saret ir-rinumerazzjoni tal-appartamenti fil-blokka. Ġie speċifikat ukoll fuq dan il-kuntratt, li l-arja fil-ħames sular kienet ser tiġi żviluppata minn Raymond Falzon fl-appartament bin-numru tmienja (8), u li l-arja fis-sitt sular kienet ser tiġi żviluppata f'*penthouse.* Dan il-kuntratt jistabbilixxi wkoll li l-arja tal-blokk kollu tappartjeni lil Raymond Falzon. Madanakollu, imkien ma ġie kkonstatat illi bis-saħħa ta' dan il-kuntratt, Raymond Falzon kien qiegħed jirċievi xi jedd esklussiv rigward l-area tal-kuritur mertu ta' din il-kawża, jew li l-jeddijiet ittrasferiti bis-saħħa tal-kuntratt tas-27 ta' Ġunju, 2011 kienu qegħdin jinbidlu sabiex jinkludu l-parti tal-kuritur in kontestazzjoni.

Il-Qorti analizzat ukoll il-kuntratt tas-16 ta' Mejju, 2015 fl-atti tan-nutar Carmel Gafà, li permezz tiegħu l-proprjetarji tal-appartamenti fil-blokka qablu li Raymond Falzon huwa s-sid tal-appartament bin-numru tmienja (8) fil-blokk, kif ukoll tal-arja tal-blokk, u li dan l-appartament u l-arja kienu ser jiġu ttrasferiti lil terzi għal skopijiet ta' żvilupp. Il-partijiet qablu li bħala sidien tal-appartamenti u partijiet indiviżi f'dan il-korp ta' bini, fosthom ta' partijiet komuni tal-blokk, għandhom jagħtu l-kunsens tagħhom lil Raymond Falzon, jew lill-aventi kawża tiegħu, għall-iżvilupp tal-arja ta' dan il-blokk bini, u qalu li ma jsibu ebda oġġezzjoni għal tali żvilupp. Imkien ma ġie speċifikat li Raymond Fenech kien qiegħed jakkwista xi jeddijiet ġodda fuq xi parti mill-korp ta' bini inkwistjoni li hu ma kienx diġà akkwista bis-saħħa tal-kuntratt tas-27 ta' Ġunju, 2011, u minn imkien ma jirriżulta li kien hemm xi aċċettazzjoni espressa jew taċita da parti tal-proprjetarji tal-appartamenti fil-korp ta' bini inkwistjoni li lil Raymond Fenech tiġi ttrasferita lilu l-area tal-kuritur mertu ta' din il-kawża.

Il-kuntratt tat-8 ta' Ġunju, 2015 sar bejn Raymond Falzon min-naħa l-waħda u Joseph Bonnici min-naħa l-oħra, u permezz tiegħu Raymond Fenech biegħ lill-konvenut Joseph Bonnici il-flat bin-numru 8 bl-arja tiegħu sa għoli illimitat, inkluż sehem indiviż u *pro rata* tal-proprjetà tal-partijiet u tas-servizzi komuni tal-istess korp ta' bini, b'dan però li l-bjut u l-arja tal-blokk mhux meqjusin bħala parti komuni, flimkien mal-bejt ta' quddiem tal-blokk u l-arja relattiva sa għoli illimitat u l-bejt tat-tromba tat-taraġ u l-arja relattiva sa għoli illimitat tal-kejl superfiċjali flimkien ta' madwar 49.4 metri kwadri. Naturalment, Raymond Falzon ma setax jittrasferixxi lit-terz proprjetà li ma ġietx akkwistata minnu u għalhekk Raymond Falzon ma seta' qatt jittrasferixxi lill-konvenut Joseph Bonnici l-area tal-kuritur mertu ta' dawn il-proċeduri, *stante* li minn imkien ma jirriżulta b'mod espress li kien sar tali trasferiment a favur Raymond Fenech, u dan in linea mal-prinċipju legali *nemo dat quod non habet.*

Mill-evalwazzjoni tal-provi li għamlet il-Qorti, minn imkien ma jirriżulta li dan l-istat ta' fatt inbidel permezz ta' xi att notarili sussegwenti li sar bejn il-partijiet. Lanqas ma jista' jitqies li att dikjaratorju waħdu hu suffiċjenti biex jittrasferixxi titolu favur xi parti jew oħra.

F'dan l-istadju, il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li tissellef minn dak li ġie stabbilit mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), fit-28 ta' Ġunju, 2011, fis-sentenza fl-ismijiet **Lay Lay Company Limited *vs.* L-Għajn Construction Company Limited,** li dwar il-materja tal-interpretazzjoni ta' kuntratti qalet hekk:

> "Illi fl-ewwel lok jiġi kkonfermat dak li ngħad fis-sentenza '**Anton Spiteri vs Alfred Borg'** (Prim Awla 30.11.2000) fejn fuq is-suġġett ta' interpretazzjoni ta' kuntratt ingħad li, 'għalhekk hawn japplika l-prinċipju stabbilit fl-artikolu 1002 tal-Kap. 12, fejn meta l-kliem ta' konvenzjoni meħud fis-sens skont l-użu tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, għaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tingħata biss sabiex teluċida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt

inċidentali jew aċċessorju tagħha.’ (**Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb, 30.03.1997).**

Illi kif ingħad fis-sentenza ‘**Emanuel Avallone vs Ċentru Speranza fl-Inkapaċitati’** (28.02.2002), dan huwa wkoll konformi mal-prinċipju ‘contra scriptum non est argumentum’, li jibqa’ japplika sakemm ma tinġiebx prova li tali skrittura hija nieqsa minn xi element kostituttiv tagħha, prova li ma tirriżultax li saret f’din il-pendenza.

Illi dan il-priċipju ġie applikat konsistentement minn dawn il-Qrati u hawn issir referenza għas-sentenzi ‘**Bartolomeo Micallef vs JCR Limited’** (29.01.2009) fejn ingħad li ladarba ‘minn qari tal-istess kuntratt jirriżulta ċar li l-kliem tal-istess ftehim jindikaw b’mod preċiż x’kienet l-intenzjoni tal-partijiet u dan kien li jiġi trasferit bħala korp il-ħanut hemm indikat, b’mod li ma hemm bżonn ta’ ebda interpretazzjoni (artikolu 1002) ‘Avukat Dottor Joselle Farrugia vs Dr Pascal Demajo et noe’ (09.12.2002), ‘mela allura għandu jiġi ritenut li l-intenzjoni tal-partijiet hija manifestata b’dak li jipprovdi b’mod ċar l-istess kuntratt u ma għandux ikun hemm ebda lok ta’ interpretazzjoni.

Illi fis-sentenza **‘John Spiteri et vs Popeye Investments Limited’** (03.11.2006), ingħad illi kif ‘ravviżat fis-sentenza fl-ismijiet ‘**Elena Micallef vs E. Ciantar (Vol. X. 345),** deċiża fit-3 ta’ Jannar, 1884, ‘quando sorgono difficoltà sulla intelligenza delle condizione di un contratto e sulle conseguenze, la legge fornisce alcune norme indicative e dimostrative e criteri diretti come mezzi d’interpretazione, senza vincolare la libertà; del giudicante, tenuta a prendere in calcolo le circostanze speciali in ciascun caso’.

Hawnhekk opportun li jiġu ribaditi ċerti prinċipji regolanti materja ta’ kuntratti –

i) F’materja kontrattwali l-ftehim hu liġi għall-partijiet kontraenti (Art. 992 (1) Kodiċi Ċivili; **Carmelo Bajada noe vs Fr. S. Cachia et noe** (16.07.1973);

ii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li meta l-kliem tal-kuntratt meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar m’hemmx lok għall-interpretazzjoni (Vol. XXXIV. i. P. 27). L-interpretazzjoni għandha tittieħed mill-att innifsu u mhux minn provi estraneji, speċjalment meta l-interpetazzjoni hija relattiva għall-kwistjoni prinċipali;

iii) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx mal-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher ċar mill-pattijiet meħudin flimkien, għandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan il-Qorti, diversament preseduta, spjegat illi, ‘din ir-regola għandha tiġi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirriżulta bla dubju li s-sens tal-klawsola li tkun jista’ biss jiġi interpretat b’mod univoku għax hu ċar. Irid jirriżulta wkoll li dan is-sens ċar tal-kliem ma jkunx jaqbel ma’ dak li kellhom f’moħħhom il-partijiet kollha u mhux ma’ dak biss li xi waħda mill-partijiet kellha f’rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt meħudin flimkien (**J. Bartolo et vs A. Petroni,** 07.10.1997);

iv) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jagħtu lill-kliem li jiswa imma dak li huwa importanti 'hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti li għandu jorbot (**J. Zammit vs Michael Zammit Tabone et noe,** 28.02.1997);

Illi dan jikkonferma dak li ngħad fis-sentenza '**Emanuel Cauchi et vs BCF Holdings Limited et'** 28.06.2006 fis-sens li 'bl-aktar mod espliċitu ġie ritenut li 'l-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. 'Pacta sunt servanda' (05.10.1998 – **Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines).'**

Illi hekk ukoll fis-sentenza '**Ġemma Fenech vs John Bugeja'** 20.10.2003) ingħad li: -

"Tajjeb li jiġi osservat ukoll qabel kull konsiderazzjoni tal-mertu illi huwa paċifiku f'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti illi meta d-diċitura tal-kuntratt hija waħda ċara allura ma huwiex leċitu għall-Qorti li tittanta tinterpretah billi tindaħal x'kienet il-motivazzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-ftehim. Dan jinsab rispekkjat ukoll fl-Artikolu 1002 tal-Kap. 16.

Illi imbagħad ferm assodat bħala prinċipju ta' interpretazzjoni illi 'contra testimonium scriptum, testimonium scriptum non aufetur.' Dan fis-sens illi mhux ammess illi provi orali jfissru dak li fih innifsu huwa diġà ċar (**Joseph Gatt vs Joseph Galea, Appell Ċivili,** 14.04.1975) u l-kontraenti ma jkunux jistgħu jippruvaw permezz ta' testimoni dak li ma jirriżultax, jew jirriżulta eskluż, mill-istess kuntratt (Vol. XXXIX.iii.p 855) u r-rassenja ta' ġurisprudenza f'din is-sentenza kontemplata".

Mill-provi dokumentarji miġjuba mill-partijiet f'din il-kawża, minn imkien ma jirriżulta li b'xi mod l-istat ta' fatt ta' trasferiment tal-arja tal-blokka bl-esklużjoni tal-area tal-kuritur, inbidel b'xi trasferiment sussegwenti, jew li l-proprjetarji tal-appartamenti fil-korp bini inkwistjoni b'xi mod taw il-kunsens tagħhom għat-trasferiment tal-area tal-kuritur inkwistjoni. It-trasferiment lil Raymond Fenech u dak li seta' jiġi żviluppat in segwitu għal dan it-trasferiment, dejjem baqa' jseħħ fil-parametri ta' dak li kien ġie trasferit bis-saħħa tal-kuntratt tas-27 ta' Ġunju, 2011, jiġifieri, l-arja hemm deskritta, bl-esklużjoni tal-area tal-kuritur mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar esebiti u li wħud minnhom jinkludu l-area tal-kuritur in kontestazzjoni, la jirratifikaw it-trasferiment ta' din l-area kif donnu qiegħed jippretendi l-konvenut, u lanqas jissanaw xi nuqqas li seta' sar mill-konvenut jew mill-imsejjaħ fil-kawża waqt l-iżvilupp tal-proprjetà inkwistjoni, stante li trasferiment bħal dak li qegħdin jallegaw li seħħ il-konvenut u l-imsejjaħ fil-kawża, jinneċessita l-pubblikazzjoni ta' kuntratt pubbliku b'termini ċari ta' x'inhu li qiegħed jiġi ttrasferit.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni mqajma mill-imsejjaħ fil-kawża li hu m'għandux jitqies li hu leġittimu kontradittur stante li mhux hu l-awtur

tal-proġett tal-iżvilupp li qiegħed isir, il-Qorti tqis li s-sejħa fil-kawża ta' Raymond Fenech kienet meħtieġa għall-fini ta' integrità tal-ġudizzju".

7. Rat ir-rikors tal-appell ta' Raymond Falzon li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti jogħġobha:

> "**(i) Tirrevoka għal kollox is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 t'Ottubru 2018 fl-ismijiet *Michael Falzon vs. Joseph Bonnici u b'digriet mogħti fl-4 ta' Mejju, 2017 ġie msejjaħ fil-kawża Raymond Falzon* u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad it-talbiet tal-attur in toto bl-ispejjeż kontra l-istess attur; jew alternattivament, fin-nuqqas;**
>
> **(ii) Tirriforma u tvarja s-sentenza appellata mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 t'Ottubru 2018 fl-ismijiet *Michael Falzon vs. Joseph Bonnici u b'digriet mogħti fl-4 ta' Mejju, 2017 ġie msejjaħ fil-kawża Raymond Falzon* f'dik il-parti fejn hija ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-esponent, ċioè li mhuwiex leġittimu kontradittur u għandu jiġi lliberat *ab observantia judicii billi* tilqa' l-istess, u tillibera lill-esponent mill-ħarsien tal-ġudizzju dan mingħajr ma jbati ebda spejjeż**".

8. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut Joseph Bonnici li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti jogħġobha:

> "...tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata inkwantu laqgħet it-talbiet attriċi u tgħaddi sabiex tiċħadhom *in toto* u tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-esponenti kif indikati fir-risposta ġuramentata tiegħu, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellat".

9. Rat ir-risposta ta' Raymond Falzon għall-appell magħmul minn Joseph Bonnici li in forza tagħha ssottometta biss illi hu:

> "...jaqbel u jaderixxi ruħu mat-tlett aggravji proposti permezz tal-appell ta' Joseph Bonnici ħlief sa fejn dawn jistgħu jirritjenu li l-preżenza tal-esponent Raymond Falzon fil-kawża kienet waħda neċessarja u/jew li huwa għandu jbati xi spejjeż relatati.
>
> Bl-ispejjeż kontra l-attur".

10. Rat ir-risposta ta' Joseph Bonnici għall-appell intavolat mill-kjamat fil-kawża Raymond Falzon li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnu premessi ssottometta illi:

> "...qiegħed jikkontesta limitatament l-ewwel aggravju tal-appellant, filwaqt li jikkondividi l-aggravji l-oħra tiegħu".

11. Rat ir-risposta tal-attur Michael Falzon għall-appell ta' Raymond Falzon li in forza tagħha jagħmel referenza għar-risposta tiegħu għall-appell interpost minn Joseph Bonnici;

12. Rat ir-risposta tal-attur Michael Falzon għall-appell ta' Joseph Bonnici li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnu premessi, jissottometti illi l-appell għandu jiġi miċħud peress illi fih ma jingħad xejn ġdid mill-appellant illi jista' jiġġustifika l-pretensjonijiet tiegħu;

13. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

14. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

15. Illi f'din il-kawża l-attur qed jilmenta minn xogħlijiet li l-konvenut Bonnici qed iwettaq fil-kuritur barra l-appartament tiegħu numru 8 fi blokk

ta' appartamenti fil-Qawra. L-attur jgħid li l-blokk ta' appartamenti kien kollu tiegħu, iżda b'kuntratt tas-27 ta' Ġunju, 2011, ittrasferixxa favur ħuh Raymond Falzon is-sehem tiegħu ta' nofs indiviż ta' diversi appartamenti u arja fl-istess blokk; hu jgħid li għadda biss il-komunanza tal-kuritur mertu tal-kawża. B'kuntratt tat-8 ta' Ġunju, 2015, dan Raymond Falzon biegħ lill-konvenut Bonnici l-appartament numru 8 u l-bejt ta' quddiem l-istess korp ta' bini. Dan Joseph Bonnici jgħid illi akkwista wkoll il-kuritur imsemmi u hekk kif beda jiżviluppa l-arja li xtara beda jagħmel xogħlijiet fil-kuritur li jgħid li hu tiegħu. F'kull każ jgħid li jekk il-kuritur baqa' in komun, il-ko-proprjetarji l-oħra ma oġġezzjonawx għax-xogħlijiet li hu beda jagħmel.

16. L-Ewwel Qorti eżaminat id-diversi kuntratti li ġew eżebiti u tat l-aktar importanza lill-kuntratt tas-27 ta' Ġunju, 2011, u rat li, kif isostni l-attur, il-kuritur inkwistjoni ma ġiex trasferit fl-intier lil ħuh Raymond Falzon, li jfisser li l-konvenut Bonnici ma setax akkwista l-istess kuritur mingħand Raymond Falzon. Hi qalet ukoll illi ma jirriżultax li l-ko-proprjetarji akkwijexxew għax-xogħlijiet li kienu qed isiru, u għalhekk għaddiet biex tilqa' t-talbiet attriċi.

17. Il-kjamat fil-kawża Raymond Falzon u l-konvenut Joseph Bonnici appellaw mis-sentenza u jissottomettu li l-kuritur inkwistjoni ġie akkwistat

minn Raymond Falzon mingħand ħuh u sussegwentement mill-konvenut Bonnici.

18. Trattat l-appell din il-Qorti tasal biex taqbel mad-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li dak li hu importanti għad-determinazzjoni tal-każ huwa l-kuntratt ta' Ġunju 2011 li bih l-attur ittrasferixxa proprjetà lil ħuh Raymond Falzon, l-awtur tal-konvenut. F'dan il-kuntratt il-kuritur ma jissemmiex. Il-konvenut jirreferi għall-kuntratt ta' Ġunju 2015 li bih hu xtara l-appartament numru 8 fejn hemm imniżżel li xtara wkoll l-arja relattiva quddiem u wara l-appartament. B'hekk jinsisti li l-kuritur ma baqax komuni, iżda sar proprjetà tiegħu. Kif ingħad, però, hu importanti dak li jgħid jew ma jgħidx il-kuntratt ta' Ġunju 2011 għax *nemo dat quod non habet.* Jekk Raymond Falzon ma akkwistax mingħand ħuh il-kuritur, ma setax jittrasferih lill-konvenut Bonnici.

19. Kif ingħad, fil-kuntratt ta' Ġunju 2011, il-kuritur ma jissemmiex għalkemm jingħad fih li nkluż fit-trasferiment hemm "*partijiet u servizzi oħra intiżi għal użu u għall-utilità komuni*". Ma ġiex indikat fhiex jikkonsistu dawn il-"*partijiet*" komuni. Fil-pjanta annessa ma' dan il-kuntratt ta' Ġunju 2011, dan il-kuritur, però, huwa ndikat bl-ittra 'C' u mmarkata bil-kulur isfar, u ġiet indikata bħala '*parts*' fuq il-leġġenda tal-pjanta. Il-fatt li ġie senjalat dan il-kuritur għandu jiftiehem li ma kienx jifforma parti mill-kontenut prinċipali ta' dak li ġie trasferit.

20. In-nutar li ppubblika l-att ta' trasferiment bejn Raymond Falzon u l-konvenut xehed li l-ħsieb tiegħu kien li jgħaddi fuq il-konvenut dak kollu li Raymond Falzon akkwista mingħand ħuh. Fil-fatt jaqbel li Raymond Falzon ittrasferixxa dak li akkwista mingħand ħuh. Jista' jkun li l-kliem li uża fil-kuntratt ta' Ġunju 2015, jagħti x'jifhem li l-konvenut akkwista dan il-kuritur, però, jekk il-venditur tal-konvenut ma akkwistahx hu mingħand l-attur, ma jistax jitiqies li kien parti minn dak trasferit. In-nutar qal ukoll li l-parti senjalata bl-isfar tkopri "*il-partijiet komuni*"; allura dik il-parti ma saritx proprjetà esklussiva tal-konvenut.

21. Il-konvenut jgħid ukoll illi f'kull każ il-ko-proprjetarji aċċettaw l-iżvilupp li hu kien qed jagħmel fil-blokk, inkluż fl-arja tal-kuritur. Jissenjala li dan għamlu anke fuq kuntratt pubbliku li fih iddikjaraw li ma jsibu ebda oġġezzjoni għal tali żvilupp. Meta, però, dawn xehdu qalu li kienu qed jirreferu għall-iżvilupp li kien propost li jsir fuq il-proprjetà li baqgħet tal-konvenut (jew l-aventi kawża tiegħu) u mhux fuq il-partijiet komuni. Mary Anne Micallef, li għandha żewġ appartamenti fil-blokk, qalet li hu jista' jibni "*imma mhux fil-komun*". Din insistiet li l-kuritur inkwistjoni huwa komun u l-konvenut ma kellux imissu l-komun. Luqa Borg li għandu appartament fl-istess blokk, qal ukoll li ma kienx il-ħsieb tiegħu li jagħti permess għall-iżvilupp fil-komun. Huwa qal li "*naf li kellu jibni, imma ma nafx x'kienet l-affari*" u aktar tard qal "*ma jmissx il-komun imma*". Meta

allura wieħed iqis il-kuntratt fid-dawl tal-intenzjoni li kellha naħa waħda, ma jidhirx li kien hemm xi ko-proprjetarju li ta l-kunsens tiegħu għall-iżvilupp tal-kuritur. Fuq kollox dak il-kuritur huwa aċċessibbli minn taraġ komuni, u ħadd ma jidher li ta permess biex din il-parti tal-komun seta' jeħodha għalih il-konvenut.

22. Il-kuritur, għalhekk baqa' proprjetà komuni u filwaqt li kulħadd jista' jagħmel użu minnu skont id-destinazzjoni tiegħu, il-konvenut ma jistax jikkapparrah u jiżviluppah għalih innifsu. L-aħwa Falzon kienu anke ħejjew pjanta (tar-Reġistru tal-Artijiet) li fiha speċifikaw il-proprjetà li ġiet trasferita mill-attur lil Raymond Fazlon, u minn din il-pjanta joħroġ ċar li l-kuritur baqa' komuni.

23. Fir-rigward tal-kjamat fil-kawża, dan bħala venditur tal-konvenut u bħala garanti ta' paċifiku pussess, kellu kull interess li jiġi msejjaħ fil-kawża. Kif a propożitu qalet din il-Qorti fil-kawża "**Angelo *sive* Lino Debono v. Leeann Formosa**" deċiża fis-26 ta' April, 2013:

> "Huwa minnu illi, kif sewwa jgħid l-attur, il-bejjigħa, jekk jissejħu fil-kawża, ma jistgħux jiġu kundannati jagħmlu dak li talbet l-attriċi fir-rikors maħluf. Madankollu, kif jixhed l-istess art. 1422, is-sejħa fil-kawża tista' ssir ukoll biex jitħares l-interess tal-konvenut kontra terzi. Fil-każ ta' azzjoni petitorja għal żgumbrament, il-bejjigħ tal-konvenut ma jistax jiġi kundannat jiżgombra, għax il-pussess materjali ma jkunx f'idejh billi jkun għaddieh lill-konvenut, iżda xorta jista' jissejjaħ fil-kawża taħt l-art. 1422".

Kwindi, l-aggravju relattiv kif sollevat mill-imsejjaħ fil-kawża – li hu ma kellux jiddaħħal bħala parti – qed jiġi miċħud.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenut Joseph Bonnici u mill-appell tal-kjamat fil-kawża Raymond Falzon billi tiċħadhom it-tnejn u tikkonferma fis-sħiħ is-sentenza tal-Ewwel Qorti, b'dan li t-terminu ta' xahrejn impost mill-Ewwel Qorti għandu jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjeż tal-kawża in prim' istanza jitħallsu kif iddeċidiet l-Ewwel Qorti, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza jitħallsu mill-appellanti billi kull appellant iħallas l-ispejjeż marbuta mal-appell tiegħu.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm