MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF**
**ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF**
**TONIO MALLIA**

Seduta tal-25 ta' Gunju, 2010

Appell Civili Numru. 103/2006/1

**Angelo Incorvaja ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Joseph Vassallo u Mary Vassallo u b'nota tal-5 ta' Gunju 2006, Joseph Vassallo u Mary Vassallo assumew l-atti tal-kawza personalment**

**v.**

**Mark Cassar u Marlene Cassar**

**Il-Qorti:**

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi pprezentat fid-9 ta' Frar 2006 li jaqra hekk:

“1. Illi huwa mandatarju tal-assenti konjugi Joseph u Mary Vassallo skond prokura specjali (Kopja Dok. A), liema prokura tapplika ghal dak kollu li ghandu x’jaqsam mal-fond 123, Triq Melqart, Marsaxlokk;

“2. Illi l-fond in kwistjoni huwa adjacenti mal-fond tal-konvenuti li jgib l-isem Emanuela Flats, numru 2, Triq Melqart, Marsaxlokk;
“3. Illi parti mill-bejt tal-assenti konjugi Vassallo jmiss mal-proprjeta` tal-konvenuti konjugi Cassar.

“4. Illi minn Lulju 2005 l’hawn il-konvenuti Cassar fethu bieb mill-fond taghhom li jaghti ghal fuq parti mill-bejt tal-konjugi Vassallo. Illi apparti minn hekk il-konvenuti Cassar bdew jaghmlu uzu mill-bejt tal-konjugi Vassallo billi dendlu l-hbula tal-inxir, installaw satellita u *geyser*, poggew qsari, nizlu katusa mal-hajt divizorju fuq in-naha tal-konjugi Vassallo u ghamlu skalapiza fuq il-bejt tal-konjugi Vassallo sabiex meta johorgu mill-bieb li tellghu jkunu jistghu jitilghu mill-iskalapiza ghal go terrazzin illi ghandhom fi pjan iktar gholi;

“5. Illi dan huwa agir abbuziv u llegali da parti tal-konvenuti Cassar;

“6. Illi ghalkemm il-konvenuti Cassar gew interpellati sabiex jirripristinaw kollox fl-istat li kien qabel, huma baqghu inadempjenti;

“7. Illi l-attur nomine jaf b’dawn il-fatti personalment;

“8. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

“Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

“1. Tiddikjara illi l-konvenuti ghamlu x-xoghlijiet u cioe` fethu bieb fil-hajt divizorju u jaghti ghal fuq il-bejt tal-mandanti konjugi Vassallo, dendlu l-hbula tal-inxir, installaw satellita u *geyser*, poggew qsari, nizlu katusa mal-hajt divizorju fuq in-naha tal-konjugi Vassallo u

ghamlu skalapiza fuq il-bejt tal-konjugi Vassallo b'mod abbuziv u llegali;

"2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jirripristinaw ghal kollox il-fond tal-konjugi Vassallo fl-istat li kien qabel ma saru dawn ix-xoghlijiet u dawn ghas-spejjez tal-konvenuti konjugi Cassar u tawtorizza lill-attur nomine sabiex jekk il-konvenuti Cassar jonqsu milli jaghmlu x-xoghlijiet fit-terminu moghti lilhom, jaghmel ix-xoghlijiet okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi ghas-spejjez tal-istess konvenuti.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenuti u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-attur nomine skond il-ligi."

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti tat-28 ta' Frar 2006 li in forza taghha eccepew illi:

"1. Illi preliminarjament (a) l-inadmissibilita` tal-prokura annessa stante li mhiex awtentikata skond il-ligi u (b) ghalhekk, in-nullita` tal-atti tal-kawza stante li l-attur m'ghandu la l-interess legali rikjest mil-ligi sabiex iressaq dawn il-proceduri, la l-mandat sabiex jagixxi f'isem haddiehor u lanqas mhu l-proprjetarju tal-fond per se.

"2. Illi sekondarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi:

"(i) L-atturi ghandhom primarjament jindikaw, permezz ta' pjanta, liema hu l-bejt proprjeta` taghhom li l-konvenuti allegatament invadew stante illi meta l-konvenuti xtraw u akkwistaw permezz tal-kuntratt esebit u mmarkat Dok C il-*flat* internament immarkat bin-numru tnejn (2) *second floor level* kif hemm indikat u stipulat, huma xtraw u akkwistaw l-*area* kollha ndikata fuq il-kopja tal-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala JMS 1, u ghalhekk, jekk l-atturi qeghdin jirreferu ghat-terrazzin immarkat bil-kulur roza allura jsegwi, u dan kif jirrizulta mill-istess pjanta li m'ghandha l-ebda bzonn ta' spjegazzjoni, li l-konvenuti fl-ebda hin ma fethu xi bieb jew

apertura ohra ghal fuq xi bejt proprjeta` tal-atturi peress li t-terrazzin immarkat bil-kulur roza kien gie assenjat lilhom u kien diga` jifforma parti mill-*flat* numru tnejn tant illi sa mis-sena 2000 l-atturi Vassallo qatt m'accedew fuq dan it-terrazzin u kull meta nqala' l-kaz ta' manutenzjoni dejjem talbu lill-konvenuti jiehdu hsieb u qatt m'ezercitaw xi dritt jew pretenzjoni la li jaffettwaw l-istess reparazzjonijiet huma u lanqas xi dritt ta' proprjeta` fuq l-istess.

"(ii) Illi kull benefikat li l-konvenuti wettqu, ghamluh jew fuq it-terrazzin proprjeta` taghhom jew jaghti ghal fuq bejt proprjeta` taghhom.

"(iii) Illi mhux il-kaz li l-konvenuti jirripristinaw xi parti mill-fond tal-konjugi Vassallo ghax huma fl-ebda hin ma dahlu f'xi parti minnu.

"3. Fil-mertu, ssir referenza ghall-kuntratt esebit mill-atturi mmarkat bhala Dok B b'mod partikolari ghat-tieni pagna tal-istess fejn fl-ewwel paragrafu, s-seba' linja mill-ahhar, jinghad car u tond li l-konjugi Vassallo kienu qeghdin jixtru l-fond ossija mezzanin bla isem u bla numru, sovrapost ghal seba' *garages*, u t-tromba bla isem u bla numru li minnha l-mezzanin hu accessibbli, fi Triq Melqart, Marsaxlokk… ' strettament 'fl-istat li hu llum, kif rah u accettah il-kompratur, …' u ghalhekk il-konvenuti ma jistghux jifmhu kif issa l-atturi qeghdin jallegaw li meta, xtraw, akkwistaw it-terrazzin immarkat bil-kulur roza meta dan la qatt kellu u lanqas ghandu xi access jew aperturi mill-fond minnhom akkwistat li taghti ghal fuq l-istess terrazzin u ghalhekk l-atturi fl-ebda hin ma setghu jaccedu ghal fuqu u 'rah u accettah' ghal liema raguni jigi sottomess bir-rispett li l-atturi qatt ma gew promessi jew gie assenjat lilhom dak l-istess terrazzin permezz tal-istess kuntratt minnhom indikat.

"Salv eccezzjonijiet ohra."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Mejju 2008 li in forza taghha dik il-Qorti ddecidiet il-kawza fis-sens li gej:

“Prevja li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti;

“Tilqa’ t-talbiet attrici

“Tiddikjara li l-konvenuti ghamlu x-xoghlijiet u cioe` fethu bieb fil-hajt divizorju u jaghti ghal fuq il-bejt tal-atturi, dendlu l-hbula tal-inxir, installaw satellita u *geyser*, poggew qsari, nizlu katusa mal-hajt divizorju u ghamlu skalapiza fuq il-bejt tal-atturi b’mod abbuziv u llegali;

“Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahar improrogabbili jirripristinaw ghal kollox il-fond tal-atturi fl-istat li kien qabel ma saru dawn ix-xoghlijiet u dawn ghas-spejjez tal-konvenuti u tawtorizza lill-atturi sabiex, jekk il-konvenuti jonqsu milli jaghmlu x-xoghlijiet fit-terminu moghti lilhom, jaghmlu x-xoghlijiet, taht is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar li qed jigi nominat ghal dan l-iskop, ghas-spejjez tal-istess konvenuti.

“Bl-ispejjez  kollha kontra l-konvenuti u b’riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi skond il-ligi.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“F’din il-kawza l-atturi qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-konvenuti dahlu fil-proprjeta` taghhom u ghamlu xoghlijiet b’mod abbuziv u illegali u ghalhekk talbu li jigu kkundannati li jirripristinaw kollox ghall-istat li kien qabel saru dawn ix-xoghlijiet.

**“Kontestazzjoni**

“L-atturi qed jissottomettu li huma akkistaw l-mezzanin taghhom (Dok B kuntratt a fol. 5) li qieghed fuq seba’ *garages* bl-arja libera tieghu kif jidher mid-Dok D1 a fol. 18. Meta xtraw il-post fl-1994, hafna qabel ma xtraw il-konvenuti fl-2000, it-terrazzin kien vojt u l-arja tieghu kienet taghhom. L-atturi jirritjenu li l-konvenut ghamel ix-xoghlijiet fuq parti mill-arja taghhom li tigi fuq l-ahhar zewg *garages* fuq il-lemin kif jidher mir-ritratt a fol. 18. Il-kamra li

tidher fir-ritratti D3 u D4 a fol. 19 ma kienitx hemm meta nxtara l-post mill-konvenuti, imma din inbniet fl-2005.

**“Eccezzjonijiet**

“Dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti fuq in-nullita` tal-prokura, il-Qorti tirrileva li kienet saret prokura bil-miktub Dok JV (ara fol. 4 u 42) u in segwitu` Joseph u Mary Vassallo assumew l-atti tal-kawza (ara nota fol. 44). Illi meta giet prezentata l-kawza l-attur nomine kellu mandat validu u llum dan il-mandat m’ghadux aktar necessarju.

“Fil-mertu l-konvenuti qed jeccepixxu li:

- Skond il-pjanta JMSI a fol. 28 il-parti mmarkata roza hija taghhom u mhux tal-atturi kif huma qed jippretendu.

- Ghalhekk kull xoghol li sar, il-konvenuti ghamluh fuq proprjeta` taghhom

- Illi l-atturi qatt ma kellhom access jew apertura mill-fond taghhom li taghti ghal fuq it-terrazzin.

**“Konsiderazzjonijiet**

“Illi minn dawn l-eccezzjonijiet jidher li l-kontestazzjoni principali hija dwar ta’ min hu t-terrazzin. Jirrizulta preliminarjament mill-provi li dan it-terrazzin kien parti mill-bejt maqtuh ghalih imdawwar b’opramorta, u la l-atturi u lanqas il-konvenuti ma kellhom access ghalih. Il-fatt li l-atturi ma kienux regolarment jaccedu fuq dik il-parti tal-bejt ma jfissirx li ma kienitx taghhom. Wara kollox lanqas il-konvenut ma kellu access ghalih tant li fetah bieb. Ghalhekk il-kwistjoni mhiex dwar access imma dwar min ghandu l-arja tat-terrazzin.

“Il-Qorti tirrileva li la fil-kuntratt tal-atturi u lanqas fil-kuntratt tal-konvenuti ma hemm pjanta esebita jew li giet iffirmata mill-partijiet. Lanqas ma ssir referenza ghal xi

pjanta fil-kuntratt, ghalkemm kull parti, fil-mori tal-kawza, esebit pjanta.

“Il-konvenuti qed jippretendu li l-parti mmarkata bir-roza fil-pjanta Dok JMSI a fol. 28 hija proprjeta` taghhom billi meta xtraw l-appartament taghhom huma xtrawh inkluz il-bejt intier tal-flat in vendita (fol. 15).

“Illi min-naha l-ohra l-atturi xtraw (ara kuntratt a fol. 5) il-*maisonette* taghhom li qeghda fuq seba’ *garages* bl-arja libera kif jidher mid-Dok D1 a fol. 18 u mmarkata bi strixxa hamra. Infatti taht it-terrazzin l-atturi hemm il-kcina taghhom. It-terrazzin jigu fuq il-*maisonette* tal-atturi u mhux fuq l-appartament tal-konvenuti. L-atturi kienu xtraw il-post bl-arja kollha fuq il-*maisonette* sitt snin qabel ma l-konvenuti xtraw il-post taghhom. Ghalhekk jekk l-atturi kienu xtraw l-arja fuq is-seba’ *garages* il-konvenut ma setax xtara bil-kuntratt tieghu dik il-porzjon tat-terrazzin li kienet tal-atturi u fuqhom.

“Fid-Dok JMS1 a fol. 28 il-bieb ta’ barra li jidher huwa tal-atturi u fuq in-naha tal-lemin tal-bieb hemm *garage* u tieqa li ma jidhrux fuq il-pjanta. Dan jidher car invece fil-pjanata JV2 a fol. 43. Fil-*front elevation* jidher li hemm ***garage*** u tieqa nieqsa li fuqhom hemm l-arja tal-atturi. Ghalkemm dawn il-pjanta ma kienux fil-kuntratt huma suppost saru wara biex jirrispekkjaw ir-realta` ta’ x’hemm u x’ma hemmx.

“Jirrizulta mill-provi (ara Dok D3 u D4 a fol. 19) li l-kamra u l-fetha li saru fuq it-terrazzin mill-konvenut ma kienux hemm meta l-konvenuti xtraw l-appartament taghhom imma dan ix-xoghol sar wara, recentement. Kull ma kien hemm kienet opramorta, imbaghad l-konvenut ghamel kamra u qatgha bicca mill-opramorta biex ikollu access ghat-terrazzin.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti, minnhom prezentat fit-18 ta’ Gunju 2008, li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti:

"......joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' l-aggravji tal-esponenti appellanti u tichad it-talbiet attrici appellati bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellati."

Rat ir-risposta tal-atturi appellati, in data 9 ta' Lulju 2008, li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu:

"......illi l-appell interpost ghandu jigi michud u s-sentenza appellata tigi kkonfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti."

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-18 ta' Mejju 2010;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza, l-atturi qed jghidu illi huma ghandhom l-arja tal-mezzanin 123, Triq Melqart, Marsaxlokk, li xtraw f'Ottubru tal-1994, filwaqt li l-konvenuti huma sidien tal-appartament numru 2 fi blokk *flats* adjacenti dak tal-atturi, u maghruf bl-isem ta' "Emanuela Flats" li huma akkwistaw f'Jannar tal-2000. L-atturi qed jallegaw li l-konvenuti fethu bieb mill-appartament taghhom ghal fuq parti mis-saqaf tal-mezzanin taghhom, u ikkonvertew dak il-bejt f'terrazzin li qed juzaw anke biex jonxru l-hwejjeg u jpoggu affarijiet ohra taghhom; l-atturi qed jitolbu li jinghalaq il-bieb u li l-konvenuti jnehhu hwejjighom kollha mill-parti tal-bejt in kwistjoni. Il-konvenuti jghidu li dik il-parti tal-bejt kienet minn dejjem terrazzin mghaduda ma' u formanti parti mill-appartament minnhom akkwistat.

L-ewwel Qorti, wara li semghet il-provi li ressqu l-partijiet, iddecidiet favur l-atturi, wara li osservat li l-konvenuti ma wrewx li l-arja tal-bejt in kwistjoni kienet taghhom, haga li, *del resto*, ma setghux jakkwistaw ghax dik l-arja kienet gia` inbieghet lill-attur bil-kuntratt ta' Ottubru 1994.

Il-konvenuti appellaw mis-sentenza u qed jinsistu li l-bejt in kwistjoni ossija terrazzin huwa taghhom, peress illi

meta xtraw l-appartament kien gia` jezisti bieb ghal fuq din l-*area*.

Dwar jekk kienx hemm bieb li jaghti ghal fuq il-parti tal-bejt in kwistjoni mill-appartament tal-konvenuti ma jirrizultax car. Il-konvenuti jghidu li hekk hu, waqt li l-atturi jghidu li dan il-bieb ma kienx jezisti qabel ma fethuh il-konvenuti rincentement. Il-vendituri tal-partijiet tressqu bhala xhieda, pero`, ma setghu jitfghu ebda dawl fuq din il-kwistjoni. Lanqas ma jidher li mal-kuntratti tal-akkwist tal-partijiet kienet giet annessa pjanta. Il-konvenuti pprezentaw pjanta li tidher li saret fl-1999 u li giet sottomessa lill-Awtorita` Maltija tal-Ambjent u l-Ippjanar (il-MEPA) biex jigi sanzjonat il-bini tat-tielet sular tal-blokk fejn hemm l-appartament tal-konvenuti. Minn din il-pjanta jidher li kellhom jinfethu bieb u tieqa ghal fuq il-bejt in kwistjoni. Apparti l-fatt li ma jirrizultax jekk <u>fil-fatt</u> il-bini kienx gie kostruwit b'dak il-mod, il-fatt li gar jipproponi li jiftah bieb u tieqa fuq proprjeta` ta' terzi, u japplika ghal permess biex hekk jizviluppa s-sit tieghu, ma jaghtih ebda dritt li hekk jagixxi bi pregudizzju ghad-drittijiet tat-terzi.

Il-bejt in kwistjoni – dak li l-konvenuti jippretendu li hu terrazzin ghall-uzu taghhom – kien gie akkwistat mill-atturi fl-1994. B'dak il-kuntratt, l-atturi akkwistaw il-mezzanin "<u>bl-arja libera tieghu</u>", eskluzi zewgt ikmamar adjacenti mat-tromba li jinsabu fuq il-bejt tal-istess mezzanin. Din il-parti tal-bejt in kwistjoni tigi fuq il-mezzanin tal-atturi, u hi parti mill-arja minnhom akkwistata. Kieku l-arja tal-bejt kellha titqies bhala parti mill-appartament tal-konvenuti, kif gew eskluzi z-zewgt kmamar mill-akkwist, kienet tigi eskluza wkoll dik il-parti tal-bejt. Mhux talli l-atturi akkwistaw l-arja ta' fuq il-mezzanin (hlief tal-kmamar), izda l-konvenuti akkwistaw biss l-arja ta' fuq l-appartament taghhom (wahedhom jew in komun mas-sidien l-ohra tal-blokk), u mhux ukoll l-arja sovraposta l-mezzanin – proprjeta` li, fi kwalunkwe kaz, ma setghux jakkwistaw, ghax kienet diga` inbieghet lil u ta' proprjeta` tal-atturi. Din l-*area* tigi fuq il-*maisonette* tal-atturi, u giet minnhom akkwistata <u>espressament</u> bil-kuntratt ta' Ottubru 1994.

Ic-cirkostanza li l-konvenuti, forsi, akkwistaw huma dawn iz-zewgt ikmamar (qed jinghad “forsi”, ghax mill-kuntratt tal-akkwist taghhom dan ma jirrizultax car), ma jaghtihom ebda dritt jifthu tieqa u bieb ghal fuq il-bejt tal-fond tal-gar u juzawh bhala terrazzin.

Ricentement, din il-Qorti, diversament komposta, fil-kawza **Zerafa Gregory v. Cutajar**, deciza fit-3 ta’ Mejju 2010 irribadiet il-principju li l-arja ma tappartjenix f’safef orizzontali, izda b’mod vertikali, u sakemm il-gar ma jippruvax li jgawdi xi servitu` ma jistax jiftah twieqi u/jew bibien ghal fuq l-istrutturi mibnija fl-arja tal-vicin. F’dan il-kaz, il-konvenuti ma wrewx li jgawdu xi tip ta’ servitu` li jaghtihom dritt juzaw il-bejt proprjeta` tal-atturi.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b’dan li t-terminu ta’ xahar improrogabbli impost mill-ewwel Qorti biex isir ir-ripristinar jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-konvenuti appellanti *in solidum.*

**< Sentenza Finali >**

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