QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 25 ta' Mejju, 2023.

Numru 3

Rikors numru 511/17/1 LSO

Anthony magħruf bħala Anton Spiteri

v.

Shawn Ritchie, Steve Ritchie u Duane Ritchie

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-attur Anthony magħruf bħala Anton Spiteri kontra deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ottubru, 2018, fejn ġew miċħuda t-talbiet tiegħu biex parti ta' arja fuq bejt ta' appartament tiġi mibjugħa b'liċitazzjoni. Dan wara li ġiet milqugħa l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, li l-attur ma setax jitlob li

tinbiegħ din l-arja mingħajr ma jinbiegħu magħha wkoll il-partijiet komuni li huma maqgħuda mat-tgawdija ta' din l-arja.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fis-6 ta' Ġunju, 2017, l-attur fisser li hu flimkien mal-konvenuti Ritchie huma sidien ta' parti mill-arja b'kejl ta' madwar 87 m.k., li tiġi fuq l-appartament numru 4, li jagħmel parti minn blokka ta' bini bin-numru 151, bl-isem *Regent Court*, fi Gwardamangia Hill, Gwardamangia. Nofs mhux maqsum ta' din il-parti mill-arja hija tiegħu, filwaqt li n-nofs l-ieħor huwa tal-konvenuti Ritchie flimkien bejniethom. Billi l-attur ma jridx jibqa' f'xirka mal-konvenuti, huwa ressaq din il-kawża u talab lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex, wara li tiddikjara li din l-arja ma tistax tinqasam b'mod komdu bejn il-partijiet, tordna li din l-arja tinbiegħ b'liċitazzjoni, bil-qligħ jinqasam bejn il-partijiet skont l-ishma rispettivi tagħhom.

3. Il-konvenuti Ritchie wieġbu għal din ir-rikors fis-17 ta' Lulju, 2017, u ressqu għadd ta' eċċezzjonijiet. Fosthom kien hemm l-ewwel u t-tielet eċċezzjoni li kienu jaqraw hekk:

> *«1. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti, it-talbiet attriċi huma insostenibbli stante illi kif ritenut fil-ġurisprudenza nostrana, "ma tistax issir il-liċitazzjoni ta' ġid immobbiljari wieħed jekk is-sidien ikunu jżommu bejniethom ġid komuni ieħor." (Borg Josephine et vs Bonnici Sunny, 20/06/2002, PA per Imħallef Joseph R. Micallef)' Kif jirriżulta minn Dok. AS1 anness mar-Rikors Ġuramentat, il-partijiet kontendenti, apparti l-arja mertu*

tat-talbiet attriċi, huma wkoll komproprjetarji flimkien ma' terzi, tal-partijiet komuni tal-blokka msemmija fl-ewwel talba attriċi;

...

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u għall-eċċezzjonijiet sussegwenti t-talba għal-liċitazzjoni bil-bejgħ bl-irkant miftuħ għal oblaturi estrani ma tistax tintlaqa' stante li l-arja inkwistjoni ma tistax tintuża għall-kostruzzjoni ta' units/appartamenti oħra favur terzi persuni stante li fil-kuntratt ta' diviżjoni datat il-ħdax (11) ta' Frar tas-sena 2011 fl-atti tan-Nutar Ritienne Bugeja Fenech ma ngħata ebda dritt li s-servitujiet eżistenti u komuni fil-blokka ma' terzi, jiġu mtaqqla u mgħobbija aktar. Inoltre f'każ li tintlaqa' t-talba attriċi u l-arja inkwistjoni tinbiegħ b'liċitazzjoni lil terzi, l-istess terzi mhux ser ikollhom aċċess għall-istess arja stante illi tali aċċess huwa unikament mill-partijiet komuni tal-blokka, liema partijiet komuni huma proprjetà tal-partijiet kontendenti u ta' terzi li mhumiex parti fil-proċeduri odjerni u ma jistgħux jiġu mtaqqla b'servitù ta' użu mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji kollha tal-istess partijiet komuni.»

4. Fuq direzzjoni tal-Ewwel Qorti mogħtija fis-seduta tat-23 ta' Novembru, 2017, il-provi ġew limitati biss fuq l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Ritchie.

5. Wara li nġabru l-provi u tressqu s-sottomissjonijiet min-naħa tal-partijiet, l-Ewwel Qorti fis-seduta tat-12 ta' Ġunju, 2018, iddikjarat li kienet qiegħda tħalli l-kawża għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Ritchie.

6. Din is-sentenza ngħatat mill-Ewwel Qorti fit-30 ta' Ottubru, 2018 u biha ddeċidiet li l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Ritchie kienet waħda mistħoqqa u b'hekk imxiet biex ċaħdet it-talbiet kollha tal-attur. Is-siltiet l-aktar rilevanti ta' din is-sentenza huma dawn:

«Illi din hija sentenza in parte fuq l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-

intimat fejn jikkontendi li din l-azzjoni hija insostenibbli peress li ma tistax issir il-liċitazzjoni ta' ġid immobiljari wieħed jekk is-sidien ikunu jżommu bejniethom ġid komuni ieħor.

***Fatti**:*

Jirriżulta li l-partijiet indivisament bejniethom huma sidien ta' porzjon diviż tal-arja sovrastanti l-appartament immarkat erbgħa (4) tal-blokk bini bin-numru mija wieħed u ħamsin (151) bl-isem "Regent Court" fi Gwardamangia Hill, Gwardamangia. Mill-atti tal-każ, jirriżulta li permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni Dok AS2 datat 7 ta' Jannar 2012, Josette Ritchie kienet ittrasferiet b'donazzjoni n-nofs indiviż tal-arja tal-imsemmija blokka u sehem indiviż mis-servizzi komuni tal-blokka. Illi preċedentement permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni Dok AS1, datata 11 ta' Frar 2011, jirriżulta li l-arja tal-blokka in kwistjoni giet maqsuma fi tnejn fejn hi u Anthony Spiteri ġew assenjati nofs (1/2) indiviż kif ukoll żammew sehemhom ta' kwart indiviż mill-partijiet komuni fil-blokk kif żammew sehemhom il-kondividenti l-oħra. Għalhekk, il-partijiet kontendenti, apparti tal-arja mertu tal-vertenza in eżami, huma wkoll komproprjetarji flimkien ma' terzi tal-partijiet komuni tal-imsemmija blokka konsistenti fix-shaft, l-entratura u t-taraġ.

...

Konsiderazzjonijiet ta' Dritt

L-intimati ssottomettew li l-azzjoni odjerna hija insostenibbli stante li l-partijiet f'dan il-każ mhumiex biss komproprjetarji tal-arja mertu tal-vertenza in eżami, iżda anke komproprjetarji tal-partijiet komuni tal-imsemmi blokk flimkien ma' terzi. Illi ġie sottomess, li għalkemm il-provenjenza tal-arja tal-imsemmi blokk mhijiex provenjenti minn wirt, il-partijiet komuni tal-blokka de quo għandhom in-natura ta' beni aċċessorji u huma indispensabbli għall-bejt u l-arja li tagħhom qed jintalab il-bejgħ in liċitazzjoni.

> *"Illi għaldaqstant skont l-insenjament preċitat ma jistax jintalab unikament il-bejgħ tal-bejt u l-arja mingħajr ma jintalab ukoll il-bejgħ tas-sehem tal-partijiet komuni." (Nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati - para. 2.9)*

Min-naħa l-oħra, ir-rikorrent fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu ssottolinea li l-azzjoni odjerna mhijiex l-actio familiae erciscundae iżda l-actio de communi dividundo, billi l-arja tal-blokka imsemmija ġie akkwistat, inter vivos, għalhekk il-prinċipju sollevat mill-intimati ma japplikax għal dan il-każ.

Inoltre jargumenta li l-partijiet komuni tal-blokk mhumiex suxxettibbli għat-talba għal diviżjoni in natura jew għal bejgħ b'liċitazzjoni in forza tad-disposizzjonijiet tal-Att Dwar il-condominia (Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta).

Referibbilment għall-każ Michelangelo Cutajar et vs Nicholas Cutajar et, (641/2014) – deċiża minn din il-Qorti fit-28 ta' April 2016, ir-rikorrent fin-nota ta' sottomissjonijiet iċċita brani minn din is-sentenza, fejn ġie konkjuż li ladarba l-proprjetà mhijiex provenjenti minn wirt, u l-partijiet huma komproprjetarji tal-bejt u tal-komun tal-blokka, l-eċċezzjoni dwar l-insostenibbilità tal-azzjoni minħabba diviżjoni parzjali, ġiet respinta.

In sostenn għall-argument tagħhom, l-intimati, b'referenza għall-istess każ Michaelangelo Cutajar et vs Nicholas Cutajar (641/2014) sostnew, li f'dak il-każ l-atturi talbu d-diviżjoni tal-bejt u l-arja, filwaqt li fil-każ in eżami qed jintalab biss il-bejgħ b'liċitazzjoni. Ġie sostnut ukoll li l-partijiet f'dak il-każ kienu l-uniċi komproprjetarji tal-blokk, iżda fil-każ odjern, il-partijiet għandhom sehem indiviż mill-arja tal-imsemmija blokk, filwaqt li l-partijiet komuni tal-blokk huma miżmuma flimkien ma' terzi li mhumiex parti f'din il-kawża. Illi dawn il-paraguni sottolineati mhumiex relevanti u mhumiex ta' bażi għad-determinazzjoni jekk tistax issir id-diviżjoni parzjali o meno. Hawnhekk, li jrid jiġi mistħarreġ huwa n-natura tal-azzjoni esperita.

Referibbilment għal dak sollevat fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent, rigward l-artikolu 4 tal-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta, dan jiddisponi hekk:

> *"Id-disposizzjonijiet tat-Titolu V tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili m'għandhomx ikunu japplikaw għall-proprjetà li tkun pro indiviso fil-partijiet komuni tal-condominium". B'hekk l-artikolu 516 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax jiġi applikat għall-partijiet komuni li jinżammu pro indiviso f'każ ta' condominium.*
>
> *Difatti bl-introduzzjoni tal-Kapitolu 398 id-dispożizzjonijiet "Fuq il-Komunjoni tal-Beni" fit-Titolu V tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, ġew reżi inapplikabbli għall-proprjetà li tkunu pro indiviso fil-partijiet komuni tal-condominium.*
>
> *Illi fil-każ in eżami, il-partijiet komuni, li l-kontendenti huma komproprjetarji tagħhom ma' terzi fl-imsemmija blokka, huma l-entrata, il-kaxxa tat-taraġ u t-taraġ u x-shaft (Skont il-kuntratt ta' diviżjoni (Dok AS1): "The co-partitioners are hereby declaring that the shaft and the common parts of the block, namely, the entrance and the stairs, shall continue to be owned in common between them."*

Diviżjoni Parzjali - Distinzjoni bejn l-Actio Familiae Erciscundae u l-Actio de Communi Dividundo

Il-ġurisprudenza tagħna tiddistingwi bejn diviżjoni parzjali f'każ ta' diviżjoni ta' beni ereditarji u diviżjoni parzjali ta' beni miżmuma in komun.

Huwa paċifikament affermat li diviżjoni parzjali f'talba għal diviżjoni meta l-art mertu tal-każ hija provenjenti minn wirt mhijiex ammissibbli, jekk ma jkunx hemm il-kunsens tal-kontendenti kollha u dan in forza

tal-prinċipju għall-prinċipju

"judex familiae erciscundae nihil debet indivisum relinquere".

…

Illi huwa insenjat fil-ġurisprudenza li għandha ssir distinzjoni dwar dak sostnut rigward l-inammissibilità ta' diviżjoni parzjali, billi jiddependi jekk il-każ propost huwiex talba għal diviżjoni bejn komproprjetarji, jew talba għal diviżjoni minn werrieta.

...

Fin-nota ta' referenzi tagħhom, l-intimati kkwotaw każijiet fejn jingħad li qasma parzjali mhijiex ammessa jekk mhux bil-kunsens tal-kondividendi kollha. Iżda, dan japplika f'każijiet fejn il-beni jkunu kollha provenjenti minn wirt, jew jiffurmaw parti minn massa ereditarja.

Il-Partijiet komuni tal-Blokk bħala aċċessorji għall-Arja

Illi fil-vertenza odjerna, dak mitlub mir-rikorrent hu li tiġi diviża l-arja tal-imsemmija blokka, u mhux tal-partijiet komuni tal-imsemmija blokka. Difatti, l-avukat difensur tal-intimati, fl-istess trattazzjoni sostna li f'dan il-każ qed tintalab il-bejgħ tal-arja, u mhuwiex jintalab il-bejgħ ta' dak li hu aċċessorju għaliha, b'hekk mhuwiex jintalab il-bejgħ tas-sehem indiviż tal-partijiet komuni. B'applikazzjoni ristretta tal-prinċipji suċitati għall-każ in eżami, l-azzjoni odjerna, limitata għal-liċitazzjoni tal-arja tal-bejt li, bir-rieda tal-kondomini kollha tal-blokk, ġiet diviża, mhix eskluża azzjoni għad-diviżjoni parzjali.

Illi, iżda, l-eċċezzjoni sollevata mill-intimati tmur oltre s-sempliċi tifsira tan-natura tal-azzjoni tal-lum billi jsostnu li l-partijiet komuni tal-blokk de quo għandhom in-natura ta' beni aċċessorji u kif ukoll huma indispensabbli għall-bejt u l-arja li tagħhom qed jintalab il-bejgħ b'liċitazzjoni. Għalhekk <u>ma jistax jintalab il-bejgħ tal-bejt u l-arja mingħajr ma jintalab ukoll il-bejgħ tas-sehem tal-partijiet komuni</u> (Nota tal-intimati para 2.9) (Sottolinear ta' din il-Qorti). Huma jagħmlu referenza għall-każ Simplex Ltd et vs Lux Ltd et (206/2007) deċiż fil-11 ta' Ottubru 2011, fejn saret referenza għall-prinċipju tal-universalità fejn il-Qorti tal-Appell ppronunċjat ruħha obiter u ċjoè:

> *"Din il-Qorti, kif issa ppresjeduta, għandha riżervi dwar dan meta si tratta minn universalità ta' patrimonju; meta partijiet ikollhom aktar minn proprjetà waħda in komun, wieħed jista' jargumenta illi la darba kull kondivident għandu dritt, fil-qasma, jiehu sehemu in natura, allura ma għandux ikun permess li fond wieħed jinbiegħ waħdu in liċitazzjoni, meta, bil-proprjetà kollha fil-kawża, il-Qorti tkun tista' tipprovdi għal qasma in natura, bix-xorti jew b'assenjazzjoni. Meta si tratta minn massa fil-patrimonju ta' diversi persuni, wieħed jista' jargumenta li l-qasma trid issir darba u tal-proprjetà kollha. Kull każ irid jiġi mistħarreġ skont iċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu."*

Madanakollu jiġi senjalat li l-Onorabbli Qorti tal-Appell ma daħlitx iktar f'dan il-punt stante li l-proprjetà mertu ta' dik il-kawża kienet l-unika proprjetà miżmuma in komun bejn il-kontendenti.

Inoltre, din il-Qorti tifhem li l-pern tal-kwistjoni mhuwiex li ma tistax tintalab id-diviżjoni parzjali, imma, iktar preċiżament, jekk tistax jintalab il-liċitazzjoni ta' parti diviża mill-arja mingħajr il-jeddijiet aċċessorji li huma utili għall-godiment tal-istess arja.

Tajjeb hawnhekk li jiġi preċiżat li l-jeddijiet għall-partijiet komuni mhumiex biss jeddijiet ta' proprjetà in assoluta, imma jinkludu wkoll jeddijiet ta' użu skont kif definit fil-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi dwar dan il-punt ir-rikorrent jissottometti li l-kwistjoni dwar jekk terzi akkwirenti fil-liċitazzjoni ser ikollhom aċċess mill-partijiet komuni hija materja għal kollox estranea għall-mertu tal-kawża odjerna u jispetta lill-akkwirent li jistħarreġ dak li hu kompriż fil-bejgħ.

...

Ikkonsidrat li dak li qed jintalab b'din l-azzjoni huwa l-bejgħ b'liċitazzjoni (premess li l-arja mhix komodament diviżibbli) ta' porzjoni diviża ta' arja ta' bejt ta' blokk ta' appartamenti. Huwa ċar minn qari tal-att ta' diviżjoni (Dok AS1) li l-partijiet komuni tal-blokk ġew esklużi espressament mid-diviżjoni tal-arja billi huma delineati bl-isfar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt a fol 12 tal-proċess. Madanakollu hija ħaġa minn ewl id-dinja li dan ma kien jippreżenta l-ebda diffikoltà legali u fattwali għall-kondividenti kollha billi huma ġja kellhom sehem indiviż mill-partijiet komuni u baqgħu igawdu minn dan is-sehem. B'hekk baqgħu jaċċedu għall-bejt mingħajr xkiel.

Illi differenti tkun is-sitwazzjoni f'każ tal-liċitazzjoni mitluba. Din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrent li hija kwistjoni li għandha titħalla f'idejn it-terz akkwirent. Il-bejgħ b'liċitazzjoni jikkomprendi l-kunsinna tal-oġġett tal-bejgħ fejn hu dispost fl-artikolu 1398 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta li: "Fl-obbligu tal-kunsinna tal-ħaġa jidħol ukoll l-obbligu tal-kunsinna tal-aċċessorji u ta' dak kollu li għandu jservi għall-użu ta' dejjem tal-ħaġa nfisha."

Għaldaqstant taqbel li t-talba odjerna kellha tabilfors tindirizza l-partijiet komuni tal-blokk li jagħtu aċċess għall-bejt altrimenti d-deċiżjoni li tingħata minn din il-qorti tkun waħda monka in kwantu li l-proprjetà li ser tinbiegħ tkun inutilizzabbli.

Għalhekk, l-eċċezzjoni tal-intimati ser tiġi milqugħa.»

7. L-attur Spiteri appella minn din is-sentenza b'rikors imressaq fit-12

ta' Novembru, 2018, bl-aggravji jkunu: (i) li s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija nulla għaliex daħlet fi kwistjonijiet li ma jaqgħux fl-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Ritchie li kellha tiġi deċiża fis-sentenza, iżda daħlet fi kwistjonijiet li jaqgħu fit-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti, li suppost ma kellhiex tiġi deċiża fis-sentenza appellata; (ii) li f'kull każ, l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti kellha tiġi miċħuda għaliex ma hemm xejn fil-liġi li jżomm lill-attur milli jitlob il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-arja waħidha, bla ma jinkludi wkoll magħha l-partijiet komuni li jagħtu aċċess għal dik l-arja; u (iii) li anke jekk stess l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti kienet waħda tajba, l-Ewwel Qorti ma messhiex ċaħdet it-talbiet tal-attur biex isir il-bejgħ bil-liċitazzjoni għaliex b'dan il-mod hija għalqet il-bieb tiegħu biex jerġa' jressaq kawża oħra biex ibiegħ l-arja bil-liċitazzjoni.

8. Il-konvenuti Ritchie wieġbu fl-4 ta' Diċembru, 2018 u taw ir-raġunijiet tagħhom għala dan l-appell għandu jiġi miċħud.

9. Inżamm smigħ fis-27 ta' April, 2023 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

10. L-**<u>ewwel aggravju</u>** mressaq minn Spiteri jolqot is-siwi tas-sentenza appellata. Huwa jsostni li din is-sentenza ma tiswiex għaliex suppost l-

Ewwel Qorti kellha tiddeċiedi biss l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Ritchie, iżda minflok din stħarrġet it-tielet eċċezzjoni tagħhom.

11. Il-konvenuti Ritchie laqgħu għal dan l-aggravju billi saħqu li l-Ewwel Qorti ddeċidiet fuq dak kollu li l-partijiet ressqu fis-sottomissjonijiet tagħhom. Isostnu li l-kwistjoni dwar jekk jistax isir bejgħ ta' liċitazzjoni tal-arja mingħajr il-partijiet komuni, kien punt li ġiet trattat miż-żewġ naħat waqt is-sottomissjonijiet tagħhom u għalhekk kien mistenni li l-Ewwel Qorti tidħol fuq din il-kwistjoni, anke jekk stess dan il-punt kellu mnejn joħroġ 'il barra mill-parametri tal-ewwel eċċezzjoni.

12. Il-liġi tgħid fl-**Artikolu 790 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** li eċċezzjoni tan-nullità tas-sentenza appellata għandha tiġi mistħarrġa mill-Qorti tal-Appell, jekk l-appellant juri li dik is-sentenza hija milquta minn difett li jolqot b'mod ħażin il-jedd ta' smigħ xieraq tiegħu. Fis-sentenza ***Markiż Anthony Cassar Desain et v. Giovanni Pace nomine***, Appell Superjuri tal-14 ta' Diċembru, 1964, ġie mfisser illi l-prinċipju tas-smigħ xieraq ma jkunx ġie mħares jekk kawża tkun inqatgħet fuq kwistjoni li dwarha l-appellant ma jkunx ingħata l-opportunità li jressaq l-argumenti tiegħu.

13. Sfiq ma' dan, ingħad li sentenza tkun milquta minn difett proċedurali u għalhekk titqies li hija nulla, jekk il-Qorti tilqa' eċċezzjoni fuq

perspettiva differenti li ma taqax fil-qafas tal-eċċezzjoni kif imressqa, u li l-ebda waħda mill-partijiet ma tkun qatt tkellmet dwarha waqt il-mixi tal-kawża (ara ***Allfreight Limited v. Palm Shipping Agency Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar il-25 ta' Frar, 2021 u ***Angela Galea v. Grazio Borg et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar l-1 ta' Ġunju, 2007).

14. Madankollu huwa miżmum ukoll li bosta drabi jiġri li l-mod kif jitressqu l-eċċezzjonijiet f'kawża jkun tali li waħda tidħol fl-oħra u jirreferu għal ċirkostanzi – fattwali u proċedurali – li jintrabtu ma' xulxin. Għalhekk, jiġri li fil-konsiderazzjonijiet li Qorti jkollha tagħmel biex tistħarreġ is-siwi ta' eċċezzjonijiet, mhux l-ewwel darba li jkollha tqis uħud mill-eċċezzjonijiet l-oħrajn li jkunu tqajmu. Dan jiġri kemm meta l-Qorti tkun qiegħda tqis xi eċċezzjoni preliminari u kemm meta tqis eċċezzjonijiet fil-mertu. Kemm hu hekk, il-liġi nnifisha tgħid li jista' jsir dan fiċ-ċirkostanzi xierqa (ara l-**Artikolu 729 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**). F'każ bħal dan, fejn ikun hemm eċċezzjonijiet li jirkbu fuq xulxin, il-Qorti ma tistax tiġi mixlija li ddeċidiet eċċezzjoni b'oħra, b'dana li s-sentenza tagħha ma tistax tiġi meqjusa bħala nulla għas-sempliċi fatt li biex iddeċidiet l-eċċezzjoni hija kellha tmiss ukoll xi punt li jidħol f'eċċezzjoni oħra (ara ***Rita Cassar v. Licia Borg*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Diċembru, 2018).

15. Illi fil-każ tagħna l-appellant Spiteri ma jistax jgħid li s-sentenza

ngħatat dwar punt li dwaru huwa ma ressaqx sottomissjonijiet. Tassew, il-kwistjoni dwar jekk l-attur jistax jitlob il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-arja, bla ma jinkludi wkoll il-partijiet komuni, kien punt li dwaru l-appellant mhux biss ressaq l-argumenti tiegħu bil-miktub fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu (ara paġni 98 u 99 tal-atti tal-kawża) iżda ressaq ukoll sottomissjonijiet bil-fomm fl-udjenza tat-12 ta' Ġunju, 2018 (ara paġni 112 sa 114 tal-atti tal-kawża). Jiġi b'hekk, li s-sentenza appellata ma hi mtappna bl-ebda difett proċedurali li jippreġudika s-smigħ xieraq tal-appellant.

16. Terġa' u tgħid, din il-Qorti ma taqbilx mal-appellant Spiteri li l-Ewwel Qorti ħarġet 'il barra mill-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut meta stħarrġet jekk setax isir il-bejgħ tal-arja mingħajr il-partijiet komuni. Il-qofol tal-ewwel eċċezzjoni kif imressqa, kien li ma jistax isir bejgħ b'liċitazzjoni tal-arja waħidha, ladarba l-partijiet mhumiex biss komproprjetarji tal-arja imma huma komproprjetarji wkoll tal-partijiet komuni li jwennsu lil dik l-arja.

17. L-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-attur Spiteri ma jistax jitlob il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-arja mingħajr ma jitlob ukoll li jinbiegħu l-partijiet komuni għaliex il-partijiet komuni huma aċċessorji fit-tgawdija tal-arja. Issa jekk l-Ewwel Qorti għandhiex raġun jew le f'din il-konklużjoni, hija ħaġa li rridu narawha aktar 'il quddiem f'din is-sentenza. Żgur però, għall-għanijiet ta'

dan l-ewwel aggravju, ma jistax jingħad li l-Ewwel Qorti fid-deċiżjoni tagħha qieset xi ħaġa li ma kinitx imdaħħla fl-ewwel eċċezzjoni.

18. Jista' jkun ukoll li ċertu riflessjonijiet magħmula mill-Ewwel Qorti fil-kuntest tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, kienu kapaċi jgħoddu wkoll għat-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti, għalkemm kif taraha din il-Qorti, it-tielet eċċezzjoni iktar titkellem fuq ix-xkiel ta' żieda ta' servitujiet *vis-à-vis* terzi persuni, bi ksur tal-**Artikolu 504 tal-Kodiċi Ċivili**, jekk kemm-il darba jiġi ordnat li jsir il-bejgħ tal-arja, milli fuq jekk l-attur jistax jitlob li jsir il-bejgħ tal-arja mingħajr il-partijiet komuni. Imma anke kieku stess, b'daqshekk ma jfissirx li l-Ewwel Qorti ddeċidiet aktar milli kien imissha, ladarba l-konsiderazzjonijiet kollha milħuqa minnha kienu kollha kemm huma rilevanti għall-ewwel eċċezzjoni.

19. Dan l-ewwel aggravju tal-appellant Spiteri għalhekk qiegħed jiġi mwarrab.

20. Ngħaddu issa għat-**<u>tieni aggravju</u>**.

21. Fih l-appellant Spiteri jibda billi jargumenta li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Ritchie għaliex isostni li l-azzjoni mnedija minnu kienet waħda ta' *communi dividundo* u għalhekk skontu huwa seta' jitlob li ssir qasma parzjali tal-ġid miżmum

f'komunjoni mal-konvenuti, bla ħtieġa li jikseb il-kunsens tagħhom.

22. Huwa minnu li l-ġurisprudenza lokali tagħraf bejn talba għad-diviżjoni ta' ġid miżmum f'komunjoni bejn werrieta (dik li taħt il-liġi Rumana kienet magħrufa bħala l-*actio familiae erciscundae*) u talba għad-diviżjoni ta' ġid komuni bejn komproprjetarji, f'qagħda meta l-komunjoni ta' bejniethom ma tkunx inħolqot b'riżultat ta' wirt (dik li taħt il-liġi Rumana kienet magħrufa bħala l-*actio communi dividundo).* Din id-distinzjoni mhux neċessarjament toħroġ mill-**Kodiċi Ċivili**, anzi fil-verità l-liġi tgħid fl-**Artikolu 907 tal-Kodiċi Ċivili**, li għall-qasma tal-ġid li ġej mill-wirt għandhom kemm jista' jkun jitħarsu l-istess regoli li jgħoddu għall-qasma tal-ġid miżmum b'mod komuni u għal-liċitazzjoni.

23. Hu x'inhu l-każ, madankollu mal-medda tas-snin, il-ġurisprudenza żviluppat fis-sens illi fid-diviżjoni ta' assi ġejjin minn wirt, hemm bżonn li jinġiebu fil-qasma, dak kollu li jidħol f'dawk l-assi. Dan fit-termini tal-prinċipju li nsibu fid-**Diġest ta' Ġustinjanu 10.2.25.20** illi jgħid li, «*Judex familiae erciscundae nihil debet indivisum relinquere»,* li maqlub għall-Malti jfisser, li l-Imħallef f'kawża għall-qsim tal-wirt m'għandu jħalli xejn li jibqa' mhux maqsum (ara ***Assunta Chircop v. Pawlu Calleja et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Novembru, 1951 u ***Rosa Falzon et pro et noe v. Angela Scerri*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Frar, 2016).

24. Ingħad iżda mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-sentenza ***Tereza Farrugia et v. Giuseppe Camilleri et*** maqtugħa fl-10 ta' Marzu, 2004, li din ir-regola li ma jistax ikun hemm qasma parzjali ta' ġid ġej minn wirt mhijiex waħda assoluta, peress li fuq it-tagħlim tal-***Laurent*** (***Principii di Diritto Civile Vol X para 291***), il-qasma parzjali hija dejjem permessibbli jekk ikun hemm qbil unanimu bejn il-werrieta kollha minħabba li, «*ir-regola li diviżjoni parzjali mhix ammissibbli ċċedi l-kamp di fronte għall-volontà unanimi tal-interessati* ***(Kollez Vol XXXV pI p458)***.» Din il-pożizzjoni ġiet imħaddna wkoll dan l-aħħar mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Michael Buttigieg et v. Raymond Cutajar et*** deċiża fil-25 ta' Jannar, 2023).

25. X'inhi issa s-sitwazzjoni meta l-komunjoni tal-ġid bejn il-komproprjetarji ma tkunx tnisslet minn wirt iżda tkun nibtet minn titlu ieħor? Huwa veru li hemm ġurisprudenza illi tgħid li r-regola dwar id-divjet tad-diviżjoni parzjali ma tgħoddx meta l-komunjoni ma tkunx twieldet minn wirt (ara ***Maria Grima Baldacchino v. Antonia sive Tonia Baldacchino et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2013), madankollu huwa veru wkoll li hemm ġurisprudenza li tgħid mod ieħor (ara ***Giorgio Pulo v. Francesco Pulo*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-1 ta' Frar, 1936).

26. Sinjifikanti ħafna, li l-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Simplex Limited et v. Lux Limited et*** deċiża fil-25 ta' Ottubru, 2013, qalet hekk:

> *«Din il-Qorti, kif issa ippresjeduta, għandha riżervi dwar dan meta si tratta minn universalità ta' patrimonju; meta partijiet ikollhom aktar minn proprjetà waħda in komun, wieħed jista' jargumenta illi ladarba kull kondivident għandu dritt, fil-qasma, jieħu sehmu in natura, allura ma għandux ikun permess li fond wieħed jinbiegħ waħdu in liċitazzjoni, meta, bil-proprjetà kollha fil-kawża, il-Qorti tkun tista' tipprovdi għal qasma in natura, bix-xorti jew b'assenjazzjoni. Meta si tratta minn massa fil-patrimonju ta' diversi persuni, wieħed jista' jargumenta li l-qasma trid issir darba u tal-proprjetà kollha. Kull każ irid jiġi mistħarreġ skont iċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu.»*

27. Din il-Qorti, kif inhi issa mpoġġija, tistqarr li hija aktar ixxaqleb lejn din l-aħħar xejra ġurisprudenzjali għaliex ladarba skont l-**Artikolu 502 tal-Kodiċi Ċivili**, kull wieħed mill-komproprjetarji għandu l-jedd li jieħu s-sehem tiegħu tal-beni *in natura* u mhux fi flus, allura dak il-komproprjetarju għandu kull jedd li jeżiġi, li jekk għandha tintemm il-komunjoni, din għandha tintemm b'mod sħiħ u mhux b'mod parzjali. Qajla jista' jingħad, li jekk il-komunjoni tkun magħmula minn aktar minn oġġett wieħed, il-possibilitajiet li l-komproprjetarju jieħu xi oġġett in natura, ikunu ferm akbar f'każ li l-komunjoni tinħall fuq il-beni kollha, milli jekk il-komunjoni tinħall fuq parti biss mill-beni tal-komunjoni.

28. Hekk ukoll, din il-Qorti tħoss li anke meta l-komunjoni tkun magħmula, ngħidu aħna, minn art waħda li tista' tinqasam f'biċċiet mifruda, komproprjetarju partikolari jaf ikollu raġuni tajba biex joġġezzjona illi jkun hemm ħall parzjali tal-komunjoni ta' din l-art u jippretendi minflok li għandu jkun hemm ħall komplet tal-komunjoni.

29. Billi kull każ jaf ikollu storja għalih, din il-Qorti ma tistax tgħid minn

qabel li d-diviżjoni parzjali għandha tkun dejjem ammissibbli f'każ li l-komunjoni ma tkunx ġejja minn wirt, kif donnu qed jgħid l-appellant Spiteri. Dan għaliex jaf ikun hemm ċirkostanzi fejn komproprjetarju għandu mnejn ikollu raġunijiet fejjieda biex jirrifjuta illi ssir diviżjoni parzjali tal-komunjoni.

30. Jiġi b'hekk, li din il-Qorti qiegħda tiċħad dik il-parti ta' dan l-aggravju tal-appellant Spiteri, sa fejn huwa qiegħed jgħid li l-appellati Ritchie ma jistgħux jirrifjutaw illi tissokta d-diviżjoni parzjali, ladarba huwa eżerċita l-*actio communi dividundo*. Mod ieħor, din il-Qorti qiegħda tgħid li l-appellati Ritchie għandhom jedd illi jitolbu li ma ssirx qasma parzjali anke f'*actio communi dividundo,* jekk kemm-il darba huma jseħħilhom iġibu raġuni tajba biex ma tissoktax il-qasma parzjali.

31. Dan iġibna għat-tieni parti tal-aggravju, *viz*. jekk l-appellati Ritchie għandhomx tabilħaqq raġuni tajba li joġġezzjonaw għall-bejgħ b'liċitazzjoni tal-arja mingħajr ma jinbiegħu wkoll il-partijiet komuni fil-blokka tal-bini.

32. Hawnhekk tajjeb illi jingħad li l-appellant Spiteri mhuwiex qiegħed jitlob f'din il-kawża li l-arja, li hemm komuni bejn il-partijiet, għandha tinqasam fiżikament bejniethom skont l-ishma li għandhom fuq dik l-arja. Minflok, l-appellant Spiteri qiegħed speċifikatament jitlob li din l-arja

għandha tinbiegħ b'liċitazzjoni, b'dana li l-qliegħ li joħroġ mill-bejgħ jinqasam bejn il-partijiet skont l-ishma li għandhom fuq l-arja.

33. L-appellati Ritchie qegħdin isostnu fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom, li ġiet milqugħa mill-Ewwel Qorti, li din l-arja ma tistax tinbiegħ mingħajr il-partijiet komuni fil-blokka tal-bini. Dan għaliex dawn il-partijiet komuni huma aċċessorji u għalhekk imwaħħda mat-tgawdija tal-arja.

34. Min-naħa l-oħra, l-appellant Spiteri qed jgħid li ma hemm xejn xi jżommu milli jbiegħ l-arja mingħajr dawn il-partijiet komuni. Anzi biex isaħħaħ dan l-argument tiegħu huwa jistrieħ fuq l-**Artikolu 4** tal-**Att dwar il-Condominia**, li jgħid li d-dispożizzjonijiet fil-**Kodiċi Ċivili** li għandhom x'jaqsmu mal-qasma tal-beni u fuq il-bejgħ b'liċitazzjoni m'għandhomx jgħoddu għal proprjetà li tkun *pro indiviso* fil-partijiet komuni tal-kondominju.

35. Fil-fehma ta' din il-Qorti iżda l-**Artikolu 4** tal-**Att dwar il-Condominia** msemmi mill-appellant Spiteri ma jsibx rilevanza fix-xorta tal-każ li għandha quddiemha. Dan hu hekk għaliex ma jirriżultax li l-appellati Ritchie bl-eċċezzjoni tagħhom qegħdin jippretendu li għandha tintemm il-komproprjetà tal-partijiet komuni fost il-kondomini kollha. Dak li qed jgħidu fl-eċċezzjoni tagħhom huwa biss: li huma qegħdin jopponu għall-bejgħ b'liċitazzjoni tal-arja, li qegħdin iżommu *pro diviso* mal-

appellant Spiteri, mingħajr ma jinkludu wkoll is-sehem *pro indiviso* tagħhom li huma għandhom fil-partijiet komuni mal-kondomini kollha tal-blokka ta' bini fejn tinsab din l-arja.

36. Tassew din l-eċċezzjoni tal-appellati Ritchie ma hi xejn ħlief riflessjoni ta' dak li hemm miktub fl-**Artikolu 6(3)** tal-**Att dwar il-Condominia** li jaqra hekk:

> *«Condominus ma jistax jiddisponi mid-drittijiet tiegħu fil-partijiet komuni separatament mid-drittijiet tiegħu fil-partijiet li huwa jkollu b'mod separat pro diviso; lanqas ma jista' jiddisponi mid-drittijiet tiegħu fil-partijiet li huwa jkollu b'mod separat pro diviso separatament mid-drittijiet tiegħu fil-partijiet komuni.»*

37. Skont l-**Artikolu 31(1)** tal-**Att dwar il-Condominia**, dan l-**Artikolu 6** fuq riprodott, japplika wkoll għal *condominia* li kienu jeżistu qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att (ara dwar ir-retroattività ta' din il-liġi s-sentenza ***Av. Dr. Rachel Loporto Montebello nomine v. Roberto Gusman*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Marzu, 2007).

38. Illi dan kollu mħaddem għall-każ tagħna, ifisser li l-appellati Ritchie qegħdin jgħidu sew li l-appellant Spiteri ma jistax jitlob il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-arja li hija miżmuma b'mod *pro diviso* bejniethom, b'mod separat mill-partijiet komuni bħall-entratura u t-taraġ fil-blokka tal-bini, li jipprovdu l-aċċess għal din l-arja. Ħalliha issa, li dan il-kunċett joħroġ mhux daqstant mill-ġurisprudenza, kif jgħidu l-appellati Ritchie fl-ewwel eċċezzjoni tar-risposta maħlufa tagħhom, imma joħroġ mil-liġi stess, kif

fuq indikat. B'danakollu, il-fatt li l-konvenuti Ritchie ma ndikawx l-artikolu tal-liġi fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom ma jbiddilx is-sustanza u l-implikazzjonijiet tal-eċċezzjoni tagħhom.

39. Din il-Qorti tagħlaq fuq dan l-aggravju billi tgħid li taf kienet tkun storja differenti li kieku l-appellant Spiteri talab f'din il-kawża biex ikun hemm qasma fiżika tal-arja u mhux il-bejgħ b'liċitazzjoni. Dan għaliex l-**Artikolu 6(3)** tal-**Att dwar il-Condominia** jitkellem fuq meta l-*condominus* ikun irid jiddisponi mid-drittijiet tiegħu.

40. Kif tajjeb ġie mfisser mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Michael Buttigieg et v. Raymond Cutajar et*** deċiża fil-25 ta' Jannar, 2023, «*diviżjoni mhix trasferiment ta' proprjetà, iżda biss senjalazzjoni ta' min mill-komproprjetarji għandu liema parti; l-effett ta' diviżjoni huwa dikjarattiv mhux traslattiv*». Madankollu f'dan il-każ, l-appellant Spiteri ma jridx li ssir diviżjoni tal-arja, iżda talab speċifikatament li jkun hemm il-bejgħ tal-arja. Peress li l-bejgħ huwa mod ta' kif wieħed jiddisponi minn ħwejġu, allura jgħodd għalih ir-regola li nsibu fl-**Artikolu 6(3)** tal-**Att dwar il-Condominia**.

41. Għal dawn ir-raġunijiet għalhekk anke t-tieni aggravju tal-appellant Spiteri qiegħed jiġi miċħud.

42. Jifdal biss it-**<u>tielet aggravju</u>**, fejn l-appellant Spiteri qiegħed isostni li l-Ewwel Qorti ma messhiex ċaħdet it-talba tiegħu għall-bejgħ b'liċitazzjoni għaliex b'dan il-mod hija ħolqot ġudikat u b'hekk ġiet li għarrqitlu l-jedd li jerġa' jipproponi talba biex l-arja tinbiegħ b'liċitazzjoni.

43. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan l-aggravju huwa mhux biss fieragħ iżda anke anti-ġuridiku.

44. L-iskop ta' sentenza finali huwa li tagħlaq tilwima bejn il-partijiet u mhux li tħalliha mdendla bejniethom. *Interest rei publicae ut sit finis litium,* li tradott għall-Malti jfisser: li huwa fl-interess pubbliku li kawża tinġieb fit-tmiem tagħha (ara ***Francesco Aquilina v. Neg. Giuseppe Gasan et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fil-5 ta' Novembru, 1934).

45. Il-ġudikat iħares iċ-ċertezza tal-jeddijiet li jkunu ġew imfissra f'sentenza (ara ***Dottor Josè Herrera noe v. Anthony Cassar noe et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fil-5 ta' Ottubru, 1992) biex b'hekk titbiegħed il-possibilità ta' deċiżjonijiet li jmorru kontra xulxin u ttemm il-possibilità ta' kwistjonijiet li jibqgħu miftuħa bi ħsara tal-jeddijiet stabbiliti bis-sentenza illi tkun ingħatat (ara ***Caterina Gerada et v. Avukat Antonio Caruana*** deċiża fit-28 ta' Ġunju, 1973).

46. Fejn kwistjoni tkun ġiet definita u trattata, is-sentenza ssir

irrevokabbli jekk, wara li tiġi appellata jew ritrattata, din tiġi kkonfermata. Wara kollox, mhux sew li xi ħadd jipproponi l-istess kawża biex imewwet deċiżjoni preċedenti billi jġib 'il quddiem raġunijiet jew provi li kien jaf bihom, jew li seta' u messu ġieb fil-kors tal-proċess l-ieħor (ara ***Joseph Portelli v. Joseph Stellini et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ottubru, 2015);

47. L-istess pożizzjoni ġiet imħaddna wkoll f'***Agrokompleks v. L-Ukrajna***, deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-6 ta' Ottubru, 2011 (rikors nru 23465/2003) fejn ingħad:

> *«The principle of legal certainty implies that no party is entitled to seek review of a final and binding judgment merely for the purpose of obtaining a rehearing and a fresh determination of the case. Review by higher courts should not be treated as an appeal in disguise, and the mere possibility of there being two views on the subject is not grounds for re-examination»;*

48. Illi fil-każ tagħna, l-appellant Spiteri talab il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-arja mingħajr il-partijiet komuni li jaqdu lil dik l-arja. Kif rajna aktar 'il fuq, ma jistax skont l-**Artikolu 6(3)** tal-**Att dwar il-Condominia** jsir il-bejgħ tal-arja b'mod mifrud mill-partijiet komuni u għalhekk l-appellant Spiteri ma jistax jippretendi li din il-kwistjoni jħalliha tibqa' miftuħa anke wara din is-sentenza.

49. B'din is-sentenza qed jiġi stabbilit li l-Ewwel Qorti kellha raġun tgħid ma jistax isir il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-arja mingħajr ma jiġu nklużi wkoll il-partijiet komuni bħall-entratura u t-taraġ li hemm fil-blokka tal-bini.

Għalhekk din il-Qorti ma tara l-ebda raġuni valida għaliex dan il-punt m'għandux joħloq ġudikat.

50. Jiġi b'hekk, li anke dan l-aggravju mhuwiex qiegħed jintlaqa'.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell imressaq minn Anthony magħruf bħala Anton Spiteri, bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da