MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
CARUANA DEMAJO GIANNINO

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 2630/1996/1

~itazzjoni 2630/1996

Sylvana Debono
versus
Charles Dimech u Marthese Bianco

F’din il-kaw\a l-attri`i qieg]da titlob il-qsim ta’ proprjetà komuni.
I`-`itazzjoni tg]id illi l-attri`i hija s-sid tal-fond numru 17B, *Maria Assunta Flats*, Triq is-Soll, Santa Venera. Dan il-fond kien akkwistah \ew[ha Joseph Debono b’kuntratt tat-23 ta’ Novembru 1972 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, u kien assenjat lill-attri`i b’kuntratt tat-30 ta’ Lulju 1985, ukoll fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, li bih l-attri`i kienet infirdet minn \ew[ha.
Il-konvenuti joqog]du fil-fond numru 17D fl-istess korp t’appartamenti, u l-appartament tal-konvenuti ji[i fuq dak ta’ l-attri`i.

Il-kuntratt tat-23 ta’ Novembru 1972 ig]id illi l-bejt “huwa komuni bejnu [*i.e.* il-fond ta’ l-attri`i] u l-*flat* ta’ fuqu [*i.e.* il-fond tal-konvenuti].

Xi snin ilu l-awturi tal-konvenuti kienu bnew *washroom* \g]ira fuq dik il-parti tal-bejt li hija fuq il-proprjetà tag]hom, g]alkemm il-bejt huwa komuni u indivi\. Barra l-binja tal-*washroom*, il-konvenuti qeg]din jippretendu wkoll li jinqdew huma biss bl-ispazju tal-bejt li fadal, u ma j]allux lill-attri`i tinqeda bih ukoll, g]alkemm l-attri`i hija sid tan-nofs mhux maqsum tal-bejt kollu.

Billi dehrilha illi, sabiex ji[u evitati kwistjonijiet, huwa xieraq illi l-bejt jinqasam sabiex il-limiti tal-proprjetà jkunu mag]rufa, l-attri`i fet]et din il-kaw\a u qieg]da titlob illi l-qorti:

1. tg]id illi l-bejt ta’ fuq ir-residenzi tal-partijiet f’*Maria Assunta Flats*, Triq is-Soll, Santa Venera, huwa nofsu mhux maqsum ta’ l-attri`i u n-nofs l-ie]or mhux maqsum tal-konvenuti, bil-*washroom* inklu\a fl-arja tal-bejt; u

2. tordna illi ssir il-qasma tal-bejt billi ji[i assenjat nofs lill-attri`i u nofs lill-konvenuti, b’dan illi lill-konvenuti ji[i assenjat dak in-nofs li fuqu hija mibnija l-*washroom* tag]hom.

Talbet ukoll l-ispejje\.

Il-konvenuti ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:

1. il-qasma tal-bejt mitluba mill-attri`i ma tistax issir g]ax il-bejt ma hux biss tal-partijiet f’din il-kaw\a i\da hemm ukoll terzi li g]andhom sehem fil-proprjetà; u

2. f’kull ka\ il-bejt ma hux komodament divi\ibbli.

Din is-sentenza tallum hija biss dwar l-ewwel e``ezzjoni, *i.e.* dwar jekk il-parti tal-bejt illi qieg]da tintalab il-qasma tag]ha hijiex biss tal-partijiet f’din il-kaw\a jew hemmx ukoll terzi li g]andhom sehem minnha.

L-appartamenti tal-partijiet huma wie]ed fuq l-ie]or f’korp t’erba’ appartamenti. L-attri`i qieg]da tg]id illi dik il-parti tal-bejt li ti[i fuq i\-\ew[appartamenti tal-partijiet hija ta’ l-istess partijiet flimkien biss, u ma g]andhom ebda sehem minnha s-sidien ta\-\ew[appartamenti l-o]ra, g]ax dawk g]andhom dik il-parti li ti[i fuq l-appartamenti tag]hom, u l-partijiet kontendenti ma g]andhom ebda sehem f’dik il-parti.

Il-konvenuti, min-na]a l-o]ra, qeg]din ig]idu illi l-bejt kollu huwa tas-sidien ta’ l-erba’ appartamenti flimkien f’ishma

mhux maqsuma, *i.e.* il-partijiet g]andhom sehem ukoll f'dik il-parti li qieg]da fuq l-appartamenti l-o]ra, waqt illi s-sidien ta' l-appartamenti l-o]ra g]andhom sehem f'dik il-parti li qieg]da fuq l-appartamenti tal-partijiet.

L-attri`i qieg]da titlob illi tinqasam dik il-parti tal-bejt li ti[i fuq l-appartamenti tal-partijiet. Sabiex ikun mag]ruf jekk il-partijiet we]edhom humiex is-sidien ta' dik il-parti tal-bejt, huwa me]tie[li ssir anali\i ta' kif il-proprjetà [iet f'idejhom.

G]and l-attri`i l-appartament 17B (drabi o]ra msemmi appartament numru tnejn) [ie f'idejha bis-sa]]a ta' kuntratt ta' firda minn \ew[ha Joseph Debono pubblikat fit-30 ta' Lulju 1985 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia[1]. F'dak il-kuntratt il-partijiet komuni huma mfissra hekk:

.. …. … bil-komunjoni ta' l-entrata u tara[ma\-\ew[[*sic*] *flats* l-o]ra u tal-bejt mal-*flat* ta' fuqu … … …

|ew[l-attri`i kien kiseb l-appartament ming]and Michele Frendo b'kuntratt tat-23 ta' Novembru 1972, ukoll fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia[2]. F'dak il-kuntratt il-partijiet komuni huma mfissra hekk:

… … … l-appartament g]andu in komuni bejnu u t-tliet *flats* l-o]ra fl-istess korp l-entrata u t-tara[, u l-bejt huwa komuni bejnu u l-*flat* ta' fuqu … … …

Il-konvenut Carmel Dimech kien xtara l-appartament numru 17D (jew numru erbg]a) ming]and George u Carmen Vassallo b'kuntratt ta' l-1 ta' Frar 1983 fl-atti tan-Nutar George Cassar[3]. Id-deskrizzjoni ta' l-appartament tg]id hekk:

The said flat number four (4) is situated in the top floor, and overlies flat number one (1) [*sic*] with which it has in common the drains and drainage system … … … with all its rights and appurtenances including the property in common with the other three flats in the same block of buildings of the entrance hall, stairwell, stairs from road level up to the roof, and the roof and in general of all the common parts.

George u Carmen Vassallo kienu xtraw l-appartament 17D ming]and Michael Frendo, l-istess awtur ta' l-attri`i,

1 *Foll.* 10 *et seqq.*

2 *Foll.* 5 *et seqq.*

3 *Foll.* 25 *et seqq.*

b'kuntratt tad-19 t'Ottubru 1972 fl-atti tan-Nutar George Cassar. Dwar il-partijiet komuni, dan il-kuntratt ig]id hekk:
L-imsemmi flat numru erbg]a (4) jinsab fis-sular ta' fuq, sovvrappost g]all-*flat* numru wie]ed (1) [*sic*], li mieg]u g]andu in komun is-sistema tad-*drain* u fossa … … … bid-drittijiet u l-pertinenzi tieg]u kollha, inklu\a l-komunjoni tal-proprjetà flimkien mat-tliet *flats* l-o]ra fl-istess blokk bini ta' l-entrata, tromba tat-tara[, tat-tara[u tal-bejt u in [enerali tal-partijiet komuni ta' l-istess blokk bini.
G]al inda[ni aktar s]i]a l-qorti b'dikriet ta' l-1 ta' Settembru 2000[4] ordnat illi tintwera wkoll il-provenjenza tat-titolu tas-sidien ta\-\ew[appartamenti l-o]ra fl-istess blokk, biex isir mag]ruf x'titolu g]andhom dawn fuq il-bejt.
L-appartament 17A kien inkiseb minn Peter u Victoria Zammit ming]and Joseph Frendo u]utu, ulied dak Michael Frendo li huwa wkoll awtur tal-partijiet fil-kaw\a, b'kuntratt tad-9 ta' Marzu 2001[5]. Victoria Zammit ukoll hija bint Michael Frendo u b]ala werrieta tieg]u [à kellha sehem fl-appartament, u g]alhekk hi u \ew[ha xtraw l-ishma ta']utha. Il-kuntratt tad-9 ta' Marzu 2001 ma jag]tix deskrizzjoni tal-fond i\da jg]id illi d-deskrizzjoni hija b]al dik mag]mula f'att ie]or imsemmi fl-istess kuntratt. Dak l-att ie]or huwa stqarrija ta' devoluzzjoni *mortis causa* ta' proprjetà mag]mula fit-8 t'Ottubru 1997 quddiem in-Nutar Mario L. Felice[6] fejn i\da ma jing]ad xejn dwar il-partijiet komuni.
L-appartament l-ie]or, numru 17C (jew numru tlieta) inxtara minn Omar Cassar u Diane Dimech ming]and Emmanuel u Violet Cassar b'kuntratt tal-11 ta' Jannar 1997 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia[7]. Il-kuntratt ig]id illi dan l-appartament inbig] "bil-komunjoni tal-bejt mal-*flat* ta' ta]tu biss". Il-bejjieg]a Cassar kienu xtraw l-appartament ming]and l-istess Michele Frendo msemmi fuq b'kuntratt tas-16 t'Ottubru 1972 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia[8].

4 *Fol.* 78.

5 *Foll.* 88 *et seq.*

6 *Foll.* 104 *et seqq.*

7 *Foll.* 131 *et seqq.*

8 *Fol.* 137.

Din il-provenjenza turi illi fil-bidu l-erba' appartamenti kienu kollha ta' Michele Frendo, u big] tlieta minnhom hekk:

- fis-16 t'Ottubru 1972 big] l-appartament 17C lil terzi bil-komunjoni tal-bejt ma' l-appartament ta' ta]tu (l-appartament A) biss;
- fid-19 t'Ottubru 1972 big] l-appartament 17D (tal-konvenuti) bil-komunjoni tal-bejt mat-tliet appartamenti l-o]ra;
- fit-23 ta' Novembru 1972 big] l-appartament 17B (ta' l-attri`i) bil-komunjoni tal-bejt ma' l-appartament ta' fuqu (l-appartament D) biss.

L-appartament 17A \ammu u issa qieg]ed f'idejn bintu Victoria u \ew[ha Peter Zammit.

Dan kollu juri min xtara l-appartament C ma xtara ebda sehem fil-bejt ta' fuq l-appartamenti tal-partijiet. Is-sidien ta' l-appartament C, g]alhekk, ma g]andhom ebda interess fil-meritu tal-kaw\a tallum.

Meta mbag]ad Frendo lil \ew[l-attri`i big]lu l-appartament B big]hulu bil-komunjoni tal-bejt ma' l-appartament ta' fuqu (l-appartament D, tal-konvenuti) biss, u g]alhekk ma setax \amm sehem fil-bejt g]all-appartament A ukoll. Madankollu, dan ig]odd biss quddiem l-attri`i u l-awturi tag]ha; quddiem il-konvenuti u l-awturi tag]hom Frendo \amm sehem fil-bejt ta' fuq l-appartamenti tal-partijiet, sehem illi llum imiss lil Peter u Victoria Zammit.

Dan ifisser illi, g]alkemm dan is-sehem tal-konju[i Zammit b]ala s-sidien ta' l-appartament A ma jista' jkun ta' ebda pre[udizzju g]all-attri`i, u ma jnaqqas xejn mis-sehem tag]ha, il-konvenut g]all-g]anijiet ta' l-integrità tal-[udizzju g]andu interess illi l-konju[i Zammit b]ala s-sidien ta' l-appartament A jkunu msej]a fil-kaw\a.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti tipprovdi dwar l-e``ezzjoni ta' nuqqas ta' integrità tal-[udizzju billi tordna illi jissej]u fil-kaw\a Peter u Victoria Zammit.

Dwar l-ispejje\, ikun hemm de`i\joni fis-sentenza finali.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.