QORTI CIVILI - PRIM’AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum l-Erbgha, 13 ta’ Marzu 2024

Kawża Numru: 12
Rikors Guramentat Numru:- 316/2020JVC

Louis Rosario Galea (886452M) u Mary Galea nee Baldacchino (42846M)

vs

1. **Joseph Galea (116870M) u Carmen nee Apap (438872M);**

2. **George Souness (337358M) u Nicolina nee Vella (195260M); u**

3. **u permezz ta’ digriet datat 15 ta’ Lulju 2020 Joseph Mercieca u Catherine Mercieca**

assumew l-atti bhala sidien tal-appartament internament immarkat bin-numru "4" fil-blokk tal-appartamenti "Arcade Flats" fi Triq il-Papa Pawlu VI, Siggiewi u permezz ta' digriet tat-30 ta' Gunju 2022 assumiet l-atti Josephine Mercieca flok Joseph u Catherine konjugi Mercieca

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti li jaqra kif isegwi:

'1. Illi kemm l-atturi kif ukoll il-konvenuti huma proprjetarji tad-diversi appartamenti formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bl-isem "Arcade Flats" fi Triq il-Papa Pawlu VI fis-Siggiewi u għalhekk ukoll komproprjetarji tal-partijiet komuni tal-istess blokk ta' appartamenti;

2. Illi għalhekk, isegwi li kemm l-atturi kif ukoll il-konvenuti huma kollha komproprjetarji tal-partijiet komuni tal-istess blokk appartamenti skont it-tifsira mogħtija fl-Art. 5 tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta (l-Att dwar il-*Condominia*);

3. Illi fis-sena 1999, il-konvenuti kollha jew min minnhom inkarigaw lill-Perit Edgar Caruana Montaldo sabiex jirrediġi pjanta li permezz tagħha jaqsam il-bejt tal-blokk tal-appartamenti f'porzjonijiet li kellhom jiġu assenjati lid-diversi komproprjetarji. Madankollu, dan kien biss arranġament informali li ma kien issib ebda sostenn minn liġi jew att pubbliku jew imqar xi *policy* ta' xi awtorita' pubblika viġenti

f'dak iż-żmien. Ir-rikorrenti ma ġewx ikkonsultati f'dan l-eżerċizzju u sabiex ma jaqilgħux inkwiet bla bżonn, billi huma rarament kienu jagħmlu użu mill-bejt, ma oġġezzjonawx għall-porzjon assenjata lilhom skont din il-pjanta;

4. Illi wara dan, il-konvenuti bdew jibnu *washrooms* u/jew kostruzzjonijiet simili fuq il-porzjonijiet tal-bejt assenjati lilhom permezz tal-pjanta redatta mill-Perit Edgar Caruana Montaldo. Dawn il-kostruzzjonijiet ma kellhomx il-kunsens tal-*condomini* kollha, meta din tal-aħħar hija meħtieġa skont il-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta (l-Att dwar il-*Condominia*);

5. Illi r-rikorrenti ma kinux ressqu oġġezzjonijiet għal tali żvilupp għar-raġuni li huma ma kinux jużaw il-bejt wisq u għalhekk, dan l-iżvilupp ma dejjaqhomx. Inoltre, ir-rikorrenti qatt ma xekklu lill-konvenuti mill-godiment tal-bejt tant li fix-xhur tas-sajf, għal diversi snin, ir-rikorrenti, fl-interess taż-żamma tal-paċi u l-armonija, qatt ma gergru meta l-konvenuti jew min minnhom organizzaw *parties* jew *barbecues* jew attivitajiet simili, anki meta dawn l-attivitajiet ikkawżaw storbju;

6. Illi r-rikorrenti issa jixtiequ li jibnu mill-bejt tal-blokk tal-appartamenti 'l fuq iżda l-kostruzzjoni proposta hija limitata għall-porzjon tal-bejt li ġiet assenjata lilhom (għalkemm mhux uffiċjalment) permezz tal-pjanta tal-Perit Caruana Montaldo tas-sena 1999. Issa, il-konvenuti jew xi wħud minnhom irreġistraw irwieħhom bħala *objectors* skont il-liġijiet li jiggvernaw l-ippjanar. Dan kollu juri kemm fil-fatt, ir-rikorrenti qegħdin jagħmlu ħilithom sabiex ma jfixklux il-godiment tal-bejt mill-konvenuti u lesti li jillimitaw l-eżerċizzju ta' kostruzzjoni għall-porzjon tal-bejt assenjata lilhom

(għalkemm mhux uffiċjalment) mill-pjanta redatta fl-1999 mill-Perit Edgar Caruana Montaldo fuq inkarigu tal-konvenuti;

7. Illi in suċċint, ir-rikorrenti jippretendu li ladarba huma qatt ma għamlu ostakli lill-konvenuti in kwantu għall-użu u t-tgawdija tal-bejt u ladarba qatt ma ġew ikkonsultati qabel saret il-pjanta tal-1999, huma ma għandhomx isibu ostakli bla bżonn meta jridu jibnu, anzi jridu jibnu biss fuq il-porzjon assenjat lilhom mill-konvenuti permezz tal-istess pjanta;

8. Illi stante li din l-oppożizzjoni tal-konvenuti hija inġusta u bla bażi, ir-rikorrenti diġa′ nkorrew diversi spejjeż in konnessjoni mal-kostruzzjoni proposta, iridu li jiġu irrifondati l-ispejjeż li saru skont prospett dettaljat li ser ikun ippreżentat tul is-smigħ ta′ din il-kawża;

9. Illi l-bejt relattiv huwa komodament diviżibbli u għalhekk jista′ jiġi maqsum f′porzjonijiet li jappartjenu kull wieħed lis-sid jew sidien ta' kull appartament.

Jgħidu għalhekk il-konvenuti għaliex din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex, jekk meħtieġ bl-għajnuna ta′ periti nominandi:

1. Tiddikjara li l-bejt relattiv huwa komodament diviżibbli;

2. Tordna li tali diviżjoni ssir skont il-pjanta redatta mill-Perit Edgar Caruana Montaldo fis-sena 1999;

3. Tordna l-pubblikazzjoni tal-att relattiv quddiem nutar pubbliku sabiex issir din id-diviżjoni u tiffissa data, ħin u lok għal dak l-iskop, inkluż in-nomina ta′ kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi;

4. Tiddikjara li wara tali deċiżjoni, ir-rikorrenti jkollhom il-jedd li jikkostruwixxu fuq il-porzjon tal-bejt li tkun assenjata lilhom; u
5. Tordna lill-konvenuti kollha sabiex iħallsu lir-rikorrenti dawk is-somom li jkun ippruvat li jkunu ntefqu mir-rikorrenti in konnessjoni mal-kostruzzjoni proposta anteċedentement għall-ftuħ ta' din il-kawża u dan in vista' ta' dak espost fil-paragrafu numru "8" hawn fuq.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Joseph Galea et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament l-irritwalita' tal-azzjoni attrici in kwantu diretta kontra kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lis-sidien, allegatament mhux maghrufa tal-appartament 4, fil-blokk Arcade Flats, Triq il-Papa Pawlu VI, is-Siggiewi, billi l-atturi kienu maghrufa, minn ferm qabel ma ntavolaw din l-azzjoni, li l-appartament bin-numru 4 jappartjeni lill-eccepjenti Joseph Mercieca;

2. Fil-mertu, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

3. L-eccepjenti jopponu ruhhom ghall-qasma tal-bejt tal-blokk Arcade Flats, Triq il-Papa Pawlu VI, Siggiewi, li huwa parti komuni fit-termini tal-Att dwar il-Condominia (Kap. 398) ta' dan il-kondominju, u ghalhekk il-qasma tal-istess kif qed jitolbu l-atturi b'ewwel talba taghhom hija projbita fit-termini tal-art. 7 tal-istess Att;

4. F’kull kaz, il-ligi dwar qasma ta’ gid komuni kif stipulata fil-Kodici Civili ma tapplikax ghall-proprjeta’ komuni mertu ta’ din il-kawza, u dan fit-termini tal-art. 4 tal-Att dwar il-*Condominia* (Kap. 398);
5. Minghajr pregudizzju, mhux minnu li l-bejt tal-blokk mertu tal-kawza huwa komodament divizibbli, jew li hemm lok ghall-qasma in natura tieghu bejn il-komproprjetarji kollha;

6. F’kull kaz, mhux minnu li l-inkarigu lill-Perit Edgar Caruana Montalto fl-1999 dwar il-bejt tal-blokk mertu tal-kawza inghata mill-eccepjenti jew xi hadd minnhom, u lanqas ma kien biex issir qasma tal-komproprjeta’ ta’ dan il-bejt, u ghalhekk anke t-tieni talba attrici hija bla fondament legali jew fattwali;

   Kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta’ din il-kawza, dak iz-zmien il-kondomini kollha – inkluz l-atturi – kienu qablu li jibnu kamra tal-hasil kull wiehed, u jallokaw bejniethom l-uzu tal-parti rimanenti tal-bejt billi jiffurmaw erba’ porzjonijiet segregabbli li kellhom jibqghu mhux zviluppati. Il-perit inkarigat filfatt ipprepara pjanta skont dik l-istruzzjoni, u talab u ottjena fl-interess tal-kondomini kollha l-permess ta’ zvilupp relattiv. Dak l-inkarigu pero’ ma kienx jirrigwardja l-qasma tal-proprjeta’ ta’ din il-parti komuni, anzi inghata u gie ezegwit u mwettaq bil-patt car li l-bejt u l-arja jibqghu proprjeta’ komuni, kif filfatt ghadhom sal-lum;

7. Lanqas ma huwa minnu li saru xi kostruzzjonijiet fuq il-bejt tal-blokk mertu tal-kawza minghajr il-kunsens tal-kondomini kollha, jew b’xi mod iehor kontra l-ligi li tirregola l-kondominji;

Effettivament, ghal ghoxrin sena shah, l-atturi ma ghamlu xejn biex jikkontestaw dak li l-eccepjenti, jew l-awturi taghhom, ghamlu fuq il-bejt komuni wara li l-Perit Caruana Montalto wettaq l-inkarigu moghti lilu mill-kondomini kollha flimkien;

8. Mhux minnu lanqas li l-eccepjenti b'xi mod xekklu lill-atturi fit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom fil-kondominju in kwistjoni;

   Ghall-kuntrarju, huma l-atturi li ilhom snin shah jirrifjutaw li jikkontribwixxu, skond ma huma obbligati jaghmlu bil-ligi msemmija, ghat-tiswijiet u z-zamma f'kundizzjoni tajba tal-partijiet komuni tal-blokk, ghajr fejn dawn it-tiswijiet jirrigwardjaw il-proprjeta' esklussiva taghhom, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors tal-kawza;

9. Konsegwentement, it-tielet, raba' u hames talbiet attrici huma wkoll infondati u ghandhom jigu michuda.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat l-affidavits, xhieda, pjanti, site-plans, applikazzjonijiet ghal GDO, kuntratti, rapport ex-parte, kontijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Galea ipprezentat nhar id-19 ta' Mejju, 2020 fejn permezz tieghu talbu l-hatra ta' kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lis-sidien tal-appartament bin-numru 4 fil-blokk 'Arcade Flats' fi Triq il-Papa Pawlu VI, Siggiewi stante li m'humiex certi ezattament min hu, rat id-digriet tal-Qorti tal-14 ta' Lulju, 2020 fejn laqghet it-talba u ordnat li jigu mahtura

kuraturi deputati li jmiss fit-turn u rat li fil-verbal tal-15 ta' Lulju, 2020 Dr Phyllis Aquilina ghall-konvenuti b'referenza ghat-talba li saret sabiex jinhatru kuraturi biex jirrapprezentaw lis-sidien mhux maghrufa tal-appartament imsemmi rregistrat li hija pprezentat rikors fir-registru f'isem Joseph Mercieca u martu Catherine Mercieca sabiex jassumu l-atti minflok il-kuraturi fil-kwalita' taghhom ta' sidien ta' dan l-appartament, mar-rikors huma pprezentaw kopja tal-kuntratt tal-akkwist, u rat li l-Qorti laqghet it-talba u f'dak l-istadju rrevokat id-digriet taghha tal-14 ta' Lulju, 2020 fejn gew mahtura kuraturi deputati;

Rat ir-rikors ta' Josephine Mercieca tad-19 ta' Frar, 2021 fejn permezz tieghu talbet sabiex il-Qorti tawtorizzha tassumi l-atti ta' din il-kawza fit-termini tal-Artikolu 810A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta minflok l-intimati genituri taghha Joseph Mercieca u Catherine Mercieca li ghandhom jigu estromessi minn dan il-gudizzju ghaliex ma baqaghlhomx jeddijiet fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza li taghha qed tintalab il-qasma, rat li fil-verbal tat-30 ta' Gunju, 2022 Dr Luke Valletta ghar-rikorrenti m'oggezzjonax ghat-talba u rat li fl-istess seduta tat-30 ta' Gunju, 2022 il-Qorti laqghet it-talba u awtorizzat li Josephine Mercieca tassumi l-atti flok l-intimati Joseph Mercieca u Katerina Mercieca li ghandhom jigu meqjusa bhala estromessi mill-gudizzju;

Rat illi fil-verbal datat 14 ta' Marzu, 2023 il-kawza giet differita ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Fatti:

Illi l-fatti li taw lok ghal kaz odjern huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti Louis Rosario Galea et u l-intimati Joseph Galea et huma lkoll proprjetarji separatament ta' erba' (4) appartamenti formanti parti mill-blokk ta' appartamenti maghrufa bl-isem ta' 'Arcade Flats' fi Triq il-Papa Pawlu VI fis-Siggiewi. Il-partijiet huma wkoll komproprjetarji tal-partijiet komuni ossia l-entrata, it-tarag u l-bjut tal-istess blokk ta' appartamenti (ara kuntratti t'akwist a fol. 179 et seq tal-process).

2. Illi r-rikorrenti jippremettu li fis-sena 1999 l-intimati kollha jew min minnhom kienu nkarigaw lill-Perit Edgar Caruana Montaldo sabiex jirredigi pjanta li permezz taghha jaqsam il-bejt tal-blokk ta' appartamenti f'porzjonijiet li kellhom jigu assenjati lid-diversi komproprjetarji (ara pjanta a fol. 58 tal-process). Ir-rikorrenti jsostnu li dan il-ftehim kien wiehed informali li ma jsib l-ebda sostenn fil-ligi jew att pubbliku jew imqar xi policy ta' xi awtorita' pubblika vigenti. Isostnu wkoll li huma ma kinux gew ikkonsultati f'dan l-ezercizzju. Wara li l-Perit Caruana Montaldo kien qasam il-bejt f'porzjonijiet l-intimati bnew *washrooms* u/jew kostruzzjonijiet simili fuq il-porzjonijiet assenjati lilhom skont il-pjanta redatta minnu.

3. Illi r-rikorrenti jghidu li issa huma jixtiequ li jibnu fuq il-parti tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti li giet lilhom assenjata mill-Perit Edgar Caruana Montaldo pero' l-intimati qeghdin joggezzjonaw. Ghalhekk ipprocedew b'din il-kawza fejn talbu sabiex il-Qorti tiddikjara li l-bejt relattiv huwa komodament

divizibbli. Talbu wkoll sabiex il-Qorti tordna li tali divizjoni ssir skont il-pjanta redatta mill-Perit Edgar Caruana Moltaldo fis-sena 1999 u tordna l-pubblikazzjoni tal-att relattiv quddiem Nutar Pubbliku sabiex issir id-divizjoni u tiffissa data, hin u lok ghal dan l-iskop, inkluz in-nomina ta' kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci. Ir-rikorrenti talbu wkoll sabiex il-Qorti tiddikjara li wara tali divizjoni, ir-rikorrenti jkollhom il-jedd li jikkostruwixxu fuq il-porzjon tal-bejt li giet assenjata lilhom. Finalment talbu sabiex il-Qorti tordna lill-intimati kollha sabiex ihallsu lir-rikorrenti dawk is-somom li jkun ippruvat li jkunu ntefqu mir-rikorrenti in konnessjoni mal-kostruzzjoni proposta antecedentement ghall-ftuh ta' din il-kawza u dan in vista ta' dak espost fil-paragrafu numru '8'.

4. Illi da l-intimati Joseph Galea eccepew preliminarjament l-irritwalita' tal-azzjoni in kwantu diretta kontra kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lis-sidien allegatament mhux maghrufa tal-appartament bin-numru 4 fil-blokk 'Arcade Flats' fi Triq il-Papa Pawlu VI, Siggiewi billi r-rikorrenti kienu maghrufa minn ferm qabel ma ntavolaw din l-azzjoni li l-appartament kien jappartjeni lil Joseph Mercieca. Fil-mertu eccepew li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez. L-intimati eccepew ukoll li huma qeghdin jopponu ruhhom ghall-qasma tal-bejt tal-blokka li huwa parti komuni fit-termini tal-Att dwar il-Condominia Kap. 398 ta' dan il-kondominju, u ghalhekk il-qasma tal-istess kif qed jitolbu r-rikorrenti bl-ewwel talba hija projbita fit-termini tal-Artikolu 7 tal-istess Att. F'kull kaz jeccepixxu li l-ligi dwar qasma ta' gid komuni kif stipulata fil-Kodici Civili ma tapplikax ghall-proprjeta' komuni mertu ta' din il-kawza u dan

fit-termini tal-Artikolu 4 tal-Att dwar il-Condominia Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-intimati eccepew ukoll, minghajr pregudizzju li mhux minnu li l-bejt tal-blokk mertu tal-kawza huwa komodament divizibbli jew li hemm lok ghall-qasma in natura tieghu bejn il-komproprjetarji kollha. L-intimati fis-sitt eccezzjoni taghhom eccepew li f'kull kaz mhux minnu li l-inkarigu tal-Perit Edgar Caruana Montalto fl-1999 dwar il-bejt inghata minnhom jew xi hadd minnhom u lanqas ma kien biex issir qasma tal-komproprjeta' ta dan il-bejt u ghalhekk anke t-tieni talba hija bla fundament legali u fattwali. Sostnew li lanqas m'huwa minnu li saru xi kostruzzjonijiet fuq il-bejt tal-blokk mertu tal-kawza minghajr il-kunsens tal-kondomini kollha, jew b'xi mod iehor kontra l-ligi li tirregola l-kondomini. Sostnew li effettivament ghal ghoxrin sena shah, ir-rikorrenti m'ghamlu xejn biex ikkontestaw dak li huma jew l-awturi taghhom ghamlu fuq il-bejt komuni wara li l-Perit wettaq l-inkarigu moghti lilu. L-intimati eccepew ukoll li mhux minnu li huma b'xi mod xekklu lir-rikorrenti fit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom fil-kondominju in kwistjoni. Finalment eccepew li konsegwentement it-tielet, r-raba' u l-hames talbiet attrici huma wkoll infondati u ghandhom jigu michuda.

<u>L-ewwel eccezzjoni – l-irritwalita' tal-azzjoni inkwantu diretta kontra kuraturi deputati:</u>

Illi preliminarjament l-intimati eccepew l-irritwalita' tal-azzjoni in kwantu diretta kontra kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lis-sidien allegatament mhux maghrufa tal-appartament bin-numru 4 fil-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' 'Arcade Flats' fi Triq il-Papa VI, Siggiewi billi r-rikorrenti kienu mgharrfa minn

ferm qabel ma ntavolaw din l-azzjoni, li l-appartament imsemmi jappartjeni lil Joseph Mercieca.

Illi jirrizulta li permezz ta' digriet tal-Qorti tal-15 ta' Lulju, 2020 (fol. 23) wara rikors intavolat minn Dr Phyllis Aquilina b'referenza ghat-talba li saret sabiex jinhatru kuraturi biex jirrapprezentaw lis-sidien mhux maghrufa tal-appartament bin-numru 4 fil-blokk 'Arcade Flats' fi Triq Papa Pawlu VI, Siggiewi, l-Qorti laqghet it-talba sabiex Joseph u martu Catherine Mercieca jassumu l-atti u rrevolat id-digriet taghha tal-14 ta' Lulju, 2020 fejn gew mahtura kuraturi deputati.

Illi gjaladarba llum l-atti huma f'isem is-sidien tal-appartament bin-numru 4 fil-blokk 'Arcade Flats' fi Triq il-Papa VI, Siggiewi jikkonsegwi li l-ewwel eccezzjoni preliminari giet sorvolata.

It-tielet u r-raba' eccezzjoni – l-qasma hija projbita fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Att dwar il-*Condominia* u l-qasma ta' gid komuni kif stipulata fil-Kodici Civili ma tapplikax fit-termini tal-Artikolu 4 tal-Att dwar il-*Condominia*:

Illi bhala t-tielet eccezzjoni l-intimati eccepew li huma qeghdin jopponu ruhhom ghal qasma tal-bejt tal-blokk li huwa parti komuni fit-termini tal-Att dwar il-Condominia Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk il-qasma tal-istess kif qed jitolbu r-rikorrenti bl-ewwel talba taghhom hija projbita fit-termini tal-Artikolu 7 tal-istess Att.
Illi l-Artikolu 7 tal-Att dwar il-Condominia Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li:

> '**7.** Ebda sehem mid-drittijiet komuni ma jista' jiġi diviż jew imneħħi mingħajr ma jkun hemm il-kunsens tal-condomini kollha.'.

Illi l-kaz kwotat mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom fl-ismijiet **Nazzareno Caruana -vs- John Inguanez** deciz mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Jannar, 2010 jitratta proprju l-Artikolu 7 tal-Att dwar il-Condominia fejn inghad illi:

> 'Fuq it-tieni punt, hu veru li l-Artikolu 5 tal-Att dwar il-Condominia jinkludi fost "il-partijiet komuni" ta' blokk, "l-arja li tigi fuq il-proprjeta` kollha", izda l-Artikolu 7 tal-istess Att, invokkat mill-ewwel Qorti, ma jghidx li l-partijiet komuni ma jistghux jigu maqsuma bejn il-kondividenti, izda li dan ma jistax isir "minghajr ma jkun hemm il-kunsens tal-condomini kollha". Dak li jkun mill-condomini, ma jistax, pero`, jirrifjuta l-kunsens tieghu kapriccosament jew minghajr gustifikazzjoni. Jekk parti trid tipprovdi ghad-divizjoni ta' xi sehem indiviz, u qed isib ostakolu minn xi wiehed jew aktar mill-condominia l-ohra, ghandha jkollha dritt titlob lill-qrati ordinarji jezaminaw it-talba taghha fil-kuntest tal-opposizzjoni mressqa. Sta ghall-Qorti, imbaghad, biex tara jekk l-opposizzjoni hijiex gustifikata jew jekk it-talba twassalx ghall-pregudizzju kbir ghall-condomini l-ohra; pero`, dak li jrid il-qasma ghandu dritt jitlob li t-talba tieghu tigi ezaminata minn dawn il-qrati.'.

Illi l-Qorti tqis li m'ghandhiex wisq xi zzid ma dak li gie ritenut mill-Qorti tal-Appell u qieghda ghal finijiet ta' din il-kawza taghmel taghha dan l-insenjament suespost u tghaddi sabiex tichad it-tielet eccezzjoni.

Fir-raba' eccezzjoni l-intimati eccepew li f'kull kaz, il-ligi dwar qasma ta' gid komuni kif stipulata fil-Kodici Civili ma tapplikax ghall-proprjeta' komuni mertu ta' din il-kawza u dan fit-termini tal-Artikolu 4 tal-Att dwar il-*Condominia* Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-Artikolu 4 tal-Att dwar il-Condomina Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi kif isegwi:

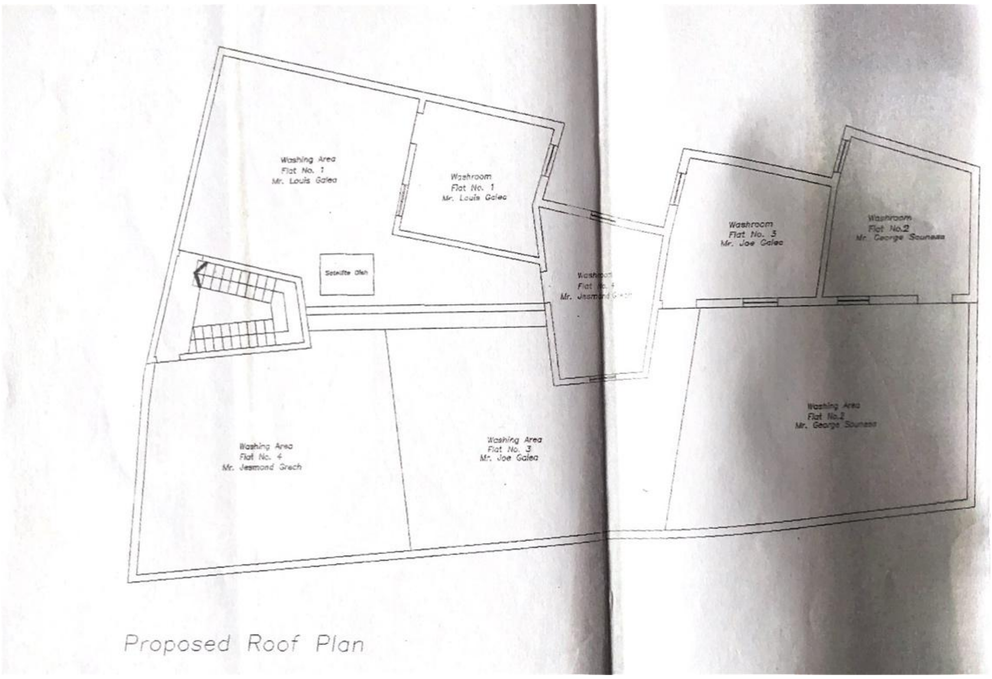
> '**4.** Id-disposizzjonijiet tat-Titolu V tat-Taqsima I tat-TIENI KTIEB tal-Kodiċi Ċivili m'għandhomx ikunu japplikaw għal proprjetà li tkun *pro indiviso* fil-partijiet komuni tal-*condominium.*'.

Illi minn qari ta' dan l-artikolu jirrizulta li huwa minnu li l-provvedimenti tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta gew rezi inapplikabbli bl-Artikolu 4 tal-Att dwar il-Condominia. Madanakollu jekk tinghata harsa lejn l-Att innifsu, partikolarment l-Artikolu 7 trattat fil-paragrafi precedenti, jikkontempla l-possibilita' ta' divizjoni tad-drittijiet komuni. Dan fis-sens illi l-artikolu ma jghidx li ma jistghux jigu divizi, pero' li ma jistghux jigu divizi jekk ma jkunx hemm il-kunsens tal-partijiet kollha. Ghalhekk dan ma jeskludix li ssir divizjoni bil-permess tal-Qorti ai termini tal-Kodici Civili. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad ukoll din l-eccezzjoni.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Illi t-talba principali tar-rikorrenti li fuqha hija msejsa l-kawza, hija d-divizjoni tal-bejt fuq il-blokk ta' appartamenti 'Arcade Flats' fi Triq Papa Pawlu VI, Siggiewi skont il-pjanta redatta mill-Perit Edgar Caruana Montaldo fis-sena 1999. Il-Qorti tqis li huwa

opportun li tigi riprodottal-pjanta segwenti ghal kjarezza u li tinsab fl-atti a fol. 58 tal-process:



Illi dwar din it-talba r-rikorrenti Louis Rosario Galea xehed permezz ta' affidavit a fol. 17 tal-process kif isegwi:

> 'Fis-sena 1999, il-komproprjetarji l-ohrajn, jigifieri l-konvenuti, hasbu biex jibnu xi kmamar fuq il-bejt. Huma nkarigaw periti u *surveyors*, fosthom il-Perit Edgar Caruana Montaldo. Jien u marti qatt ma oggezzjonajna ghall-arrangamenti li saru mill-konvenuti. Fil-frattemp, il-konvenuti kienu bnew xi kmamar jew *washrooms* fuq il-porzjonijiet li gew informalment assenjati lilhom skont il-pjanta tal-Perit Edgar Caruana Montaldo. Il-konvenuti qasmu l-bejt kif riedu huma. …'.

Ix-xhieda tar-rikorrenti l-ohra Maria Galea (fol. 18) tista' tghid hija l-istess bhal tar-rikorrent Louis Rosario Galea.

Ulterjorment ir-rikorrenti ressqu bhala xhud lill-Perit Kyle Vella (fol. 52) li pprezenta rapport li jispjega l-involviment tieghu mal-applikazzjoni ghal izvilupp tar-rikorrenti a fol. 45 et seq tal-process. Fix-xhieda tieghu l-Perit spjega li l-izvilupp propost kien sejjer isir fuq in-naha tar-rikorrenti Louis Rosario Galea fejn dan kien infurmah li hija proprjeta' tieghu. Il-Perit Vella xehed ukoll darb'ohra fis-seduta tat-22 ta' Marzu, 2022 (fol. 86) fejn ipprezenta dokumenti rapprezentanti l-ispejjez kollha relatati mal-applikazzjoni dan billi fil-hames (5) talba r-rikorrenti talbu li l-Qorti tordna li l-intimati jhallsu s-sommom li jigu ppruvati li jkunu ntefqu in konnessjoni mal-kostruzzjoni proposta antecedentement ghall-ftuh tal-kawza.

Il-Qorti rat ukoll li r-rikorrenti ressqu bhala xhieda taghhom lill-intimati George Souness (fol. 69) u Joyce Mercieca (fol. 73). Ir-rikorrenti in kontro-ezami ressqu wkoll lill-istess intimat George Souness (fol. 233).

Xehed ukoll il-Perit Edgar Caruana Montaldo a fol. 56a et seq tal-process fejn ta deskrizzjoni cara dwar x'kien l-inkarigu tieghu u kif graw il-fatti lura fis-sena 1999. Jispjega li huwa kien gie inkarigat biex jaqsam il-bejt bejn l-erba' appartamenti w'ghalhekk kien hareg pjanta fejn il-bejt gie maqsum ghall-post biex ikun hemm erba' *washrooms* u erba' *drying areas*. Meta mistoqsi in kontro-ezami l-Perit Caruana Montaldo kkonferma li fid-divizjoni huwa ma dahalx fil-kwistjoni dwar jekk il-partijiet kif divizi kellhomx l-istess valur u l-istess potenzjal ta' zvilupp. Ir-rikorrenti mbaghad in kontro-ezami ressqu lill-intimat George Souness (fol. 233).

Illi l-intimati Joseph Galea et fil-hames (5) eccezzjoni taghhom jinsistu li mhux minnu li l-bejt tal-blokk huwa komodament divizibbli, jew li hemm lok ghall-qasma in natura tieghu bejn il-komproprjetarji kollha.

Illi bhala provi sabiex jissustanzjaw l-eccezzjonijiet taghhom, l-intimati ressqu in kontro-ezami lill-Perit Kyle Vella (fol. 155), u lir-rikorrenti Louis Rosario Galea (fol. 162). Xehdu wkoll permezz ta' affidavit l-intimati George Souness (fol. 170), Joseph Galea (fol.173), Maria Galea (fol. 175) u Josephine sive Joyce Mercieca (fol. 177).

L-intimati ressqu wkoll bhala xhud lir-rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar Ian Galea (fol. 158) fejn ipprezenta l-applikazzjonijiet li saru GDO f'isem Joseph Galea, George Souness u Jesmond Grech. Ix-xhud ipprezenta wkoll applikazzjoni PA6704/19 intavolata minn Louis Rosario Galea u dokumenti ulterjuri lkoll relatati mal-blokk 'Arcade Flats' fi Triq Papa Pawlu VI, Siggiewi. Apparti x-xhieda msemmija l-intimati ressqu numru ta' dokumenti ossia kuntratti li juru t-titolu taghhom kif ukoll ressqu relazzjoni peritali tal-Perit Julian Borg a fol. 217 et seq tal-process. Fir-relazzjoni peritali u fix-xhieda tieghu (fol. 229) il-Perit Borg ikkonkluda li (i) kif inhuma prezentement maqsuma l-porzjonijiet m'ghandhomx l-istess valur u m'ghandhomx l-istess potenzjal ta' zvilupp jekk il-porzjonijiet jigu legalment divizi, u (ii) jiddikjara li m'huwiex possibli li l-bejt in kwistjoni jinqasam b'partijiet ta' l-istess valur u bl-istess possibilita' ta' zvilupp u fiz-zewg kazijiet jaghti r-ragunijiet ghalfejn.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi l-Qorti wara li rat il-provi kollha prodotti fl-atti u x-xhieda mressqa tqis li m'ghandhiex raguni ghalfejn tiddelunga wisq fuq il-kwistjoni jekk il-bejt ghandux jigi diviz jew le u dan principalment fid-dawl tax-xhieda tal-Perit Edgar Caruana Montaldo a fol. 56a et seq tal-process u dik tal-Perit Kyle Vella moghtija in kontro-ezami a fol. 155 et seq tal-process.

Il-Qorti rat li l-Perit Caruana Montaldo fix-xhieda tieghu ccara x'kien l-involviment tieghu fil-blokka fejn stqarr illi huwa kien gie nkarigat sabiex jaghmel pjanta u jaqsam il-bejt f'erba' *washrooms* u erba' *drying areas*. Ix-xhud inizjalment ma kienx cert mija fil-mija min kien inkarigah sabiex jesegwixxi x-xoghol, ghalkemm sussegwentement meta mistoqsi lil min kien bghat il-kont kien wiegeb li kien bghatu lil erba', inkluz lir-rikorrenti Louis Rosario Galea li baqa' ma hallasx. Xehed:

> 'Dr Ramon Bonett Sladden: U x'kien l-involviment tieghek ma' dan il-blokk?
>
> Xhud: Jiena kont gejt inkarigat fin-1998 biex naqsam il-bejt bejn l-erba' appartamenti u kont hrigt pjanta fejn il-bejt gie maqsum ghall-post biex ikun hemm erba' washrooms u jkollhom erba' drying areas.
>
> ...
>
> Dr Phyllis Aquilina: Ara nghidx sew li meta tawk l-inkarigu, l-inkarigu kien biex huma jaqsmu l-uzu tal-bejt, fis-sens huma riedu jaghmlu washroom kull wiehed u drying area kull wiehed u dak kien l-inkarigu tieghek, jigifieri ma dhaltx fil-kwistjoni tal-valur ta' kull parti u li kull parti ghandha l-istess valur daqs il-bqija?

Xhud: Le, le. Jiena dhalt kif qed tghid inti li kull bniedem ghandu area fejn jista' jibni washroom u area fejn jista' jkollu fejn jonxor, drying area.

Dr Phyllis Aquilina: Jigifieri kwistjoni ta' valuri, jekk ghandhomx l-istess valur u jekk ghandhomx l-istess potenzjal ta' zvilupp inti ma dhaltx fihom?

Xhud: Le.'.

Illi segwa li fix-xhieda moghtija in kontro-ezami fis-seduta tat-30 ta' Gunju, 2022 a fol. 155 et seq tal-process, il-Perit Kyle Vella kkonferma li r-rikorrent Louis Rosario Galea ma tahx l-inkarigu li jara jekk l-erbgha bicciet li kien qasam il-Perit Caruana Montalto ghandhomx l-istess valur. Ikkonferma wkoll li fir-rigward il-parti tar-rikorrenti dawn ghandhom access dirett ghaliha filwaqt li fil-kaz tal-intimati dawn iridu jghaddu minn fuq xulxin biex jaslu ghal partijiet taghhom:

'Dr Phyllis Aquilina: Ma tafx. Ghal li jista jkun, is-Sur Galea lilek inkarigak biex taghtih opinjoni jekk l-erba' (4) bicciet li kien qasam Caruana Montalto ghandhomx l-istess valur?

Xhud: Le.

Dr Phyllis Aquilina: Le. Il-partijiet l-ohra, t-tliet (3) partijiet l-ohra kif tasal ghalihom mill-partijiet komuni?

Xhud: Mela meta titla mill-komun hemm fuq naha minnhom hemm il-bieb li taghti ghan-naha ta' Louis, jigifieri dik in-

naha li, u n-naha l-ohra qieghed, hemm bieb iehor li taghti ghan-naha taghhom, jigifieri hemm giex (2) bibien separati.

Dr Phyllis Aquilina: Ok. Jigifieri t-tlieta l-ohra, ghax hemm tlieta partijiet ohra,

Xhud: Jghaddu mill-istess bieb.

Dr Phyllis Aquilina: Ok. U jghaddu minn fuq xulxin biex jaslu ghal partijiet taghhom, nghid sew?

Xhud: Iva.'.

Illi l-Qorti rinfaccjata b'dawn id-deposizzjonijiet u bil-provi kollha fl-atti tikkunsidra s-segwenti:

(i) illi huwa car li d-divizjoni li saret mill-Perit Caruana Montaldo saret unikament ghal finijiet li jkun hemm spazzju ghal erbgha (4) *washrooms* u erbgha (4) *drying areas* ghal partijiet. Dan irrizulta biccar mix-xhieda kwotata aktar qabel tal-Perit Caruana Montaldo u ghalhekk l-intimati fis-sitt eccezzjoni ghandhom ragun jeccepixxu li l-inkarigu tal-Perit fis-sena 1999 ma kienx biex issir qasma tal-komproprjeta' tal-bejt pero' unikament biex jinbnew il-washrooms u jkun hemm erbgha spazji li jibqghu mhux zviluppati bhala drying area. Jsegwi ghalhekk li l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' s-sitt eccezzjoni;

(ii) illi huwa car li fid-divizjoni li ghamel il-Perit Caruana Montaldo huwa ma hax in konsiderazzjoni l-valuri tal-partijiet kif divizi u ghalhekk ma hax in konsiderazzjoni li kull parti tiehu parti bl-istess valur;

(iii) illi kif ikkonfermat mill-Perit Kyle Vella, r-rikorrenti ghandhom access dirett fuq il-parti tal-bejt li jaghmlu uzu minnha huma, madanakollu ma jistax jinghad li l-partijiet l-ohra ghandhom l-istess billi huwa kkonferma li fil-kaz tal-intimati dawn iridu jghaddu minn fuq xulxin biex jaslu fil-parti taghhom. Dan huwa prova cara u nkonfutabbli li l-porzjonijiet kif divizi mill-Perit Caruana Montaldo ma jistghu qatt ikunu tal-istess valur;

(iv) illi kif ikkonfermat mill-Perit Julian Borg, prodott mill-intimati fir-relazzjoni tieghu a fol. 217 et seq tal-process, jirrizulta li kif inhuma prezentement maqsuma l-porzjonijiet fuq il-pjanta tal-Perit Caruana Montaldo m'ghandhomx l-istess valur u m'ghandhomx l-istess potenzjal ta' zvilupp jekk jigu legalment divizi.

(v) illi minn harsa lejn din ix-xhieda tar-rikorrenti a fol. 17 u fol. 18 tal-process jirrizulta fuq ammissjoni taghhom stess li huma qatt m'oggezzjonaw ghal kostruzzjoni tal-*washrooms* fuq il-bejt tal-blokk u li effettivament qatt ma gew imcahhda jew imxekkla fit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom. Ghalhekk l-intimati ghandhom ragun fis-seba' u t-tmien eccezzjonijiet taghhom.

Illi in vista ta' dan kollu suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-hames eccezzjoni tal-intimati stante li jirrizulta li m'huwiex minnu li l-bejt tal-blokka mertu tal-kawza huwa komodament divizibbli in linea mal-pjanta kif redatta mill-Perit Edgar Caruana Montaldo u li tinsab fl-atti a fol. 58 tal-process (riprodotta aktar il-fuq).

Illi l-Qorti rat ukoll li fl-atti ma tressqet l-ebda prova dwar xi pjan ta' divizijoni tal-bejt ekwa u gusta bejn il-partijiet kollha

ghalhekk m'ghandhiex alternattiva ghajr li tichad it-talbiet tar-rikorrenti ghad-divizjoni tal-bejt in kwistjoni.

Illi dwar il-hames (5) talba relatata mal-ispejjez inkorsi mir-rikorrenti, l-Qorti tirrileva li r-rikorrenti konxjament ipprocedew sabiex japplikaw ghal permessi mal-Awtorita' tal-Ippjanar minghajr ma kellhom id-divizjoni tal-arja fuq il-blokka ta' appartamenti 'Arcade Flats' fi TriqPapa Pawlu VI kif titlob il-ligi permezz ta' att pubbliku bil-kunsens tal-ko-proprjetarji l-ohra. F'dawn ic-cirkustanzi certament il-Qorti ma tista' bl-ebda mod timputa t-tort jew ir-responsabilita' ta' xi danni fuq l-intimati.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tiddikjara l-ewwel eccezzjoni sorvolata;

2. Tilqa' l-hames, s-sitt, is-seba', t-tmien u d-disa' eccezzjoni tal-intimati, filwaqt li tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet l-ohra safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz; u,

3. Konsegwentement tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez interament a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
13 ta' Marzu, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
13 ta' Marzu, 2024