PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **884/2021**

MARTHESE SAMMUT (KI 339263M)

VS

MARIO CASSAR U MARTU MICHELLE CASSAR
NINA CHETCUTI
KEVIN PACE
U
CLAIRE PACE

LI ĠIET KJAMATA IN KAWŻA B'DIGRIET TAL-11 TA' Frar 2022

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 12 t'April 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali sabiex tiġi ordnata d-diviżjoni tal-bejt tal-blokk t'appartamenti *Meiner Kinder Court*, Triq Viani, Sliema, fi kwoti ta' kwart indiviż kull ko-proprjetarju, jew f'dik il-porzjoni li jista' jirriżulta mill-provi.

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat ippreżentat nhar is-sitta (6) ta' Settembru 2021, ir-rikorrenti **Merthese Sammut** ippremettiet:

   a. *Illi l-kontendenti huma ko-proprjetarji tal-bejt tal-blokk li jinsab Meiner Kinder Court, Triq Viani, Sliema, inkluż il-bejt;*

   b. *Illi r-rikorrenti flimkien ma' Angelo Farrugia li kienet għarusa lilu dak iż-żmien, permezz ta' kuntratt datat tmienja ta' Novembru elf disa' mija u tlieta u tmenin (7.11.1983) atti Nutar Dottor George Bonello Du Puis ir-rikorrenti akkwistat l-appartament numru (2) fl-istess blokk bil-komunjoni tal-bieb ta' barra, entrata, taraġ, indani, bejt u dranaġġ. (**Dok A** – kuntratt ta' akkwist tar-rikorrenti);*

   c. *Illi fil-blokk imsemmi hemm erba' appartamenti u għalhekk is-sehem indiviż ta' kull parti f'din il-kawża huwa ta' kwart indiviż kull wieħed tal-bejt;*

   d. *Illi sussegwentement ir-rikorrenti kienet isseparat legalment minn ma' Angelo Farrugia u għalhekk hija saret proprjetarja esklussiva tal-istess fond;*

   e. *Illi ġara li fuq il-bejt inbnew erba' kmamar tal-bejt, saru pannelli, solar water heater, barbeque u solar water heater* (sic) *fost affarijiet oħra fuq l-imsemmi bejt mill-intimati jew min minnhom, mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti;*

   f. *Illi r-rikorrenti ma tridx li tibqa' aktar fi stat ta' komunjoni mal-konvenuti dwar dan l-istess bejt li huwa komodament diviżibbli;*

   g. *Illi l-konvenuti ġew interpellati biex jersqu għad-diviżjoni u assenjazzjoni tal-imsemmi bejt iżda inutilment;*

Raġuni għat-Talba

h. *Kif appena premess u għar-raġunijiet fuq esposti, l-attriċi ma tixtieqx li l-bejt jibqa' aktar fi stat ta' komunjoni mal-konvenuti dwar l-istess bejt u tixtieq li l-bejt jinqasam bejn erba' porzjonijiet ugwali u kull parti tiġi assenjata kamra tal-bejt;*

3. Għaldaqstant ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

   i. *Tiddikjara li l-attriċi u l-konvenuti huma ko-proprjetarji tal-bejt tal-blokk tal-appartamenti li jinsab Meiner Kinder Court, Triq Viani Sliema, fi kwoti ta' kwart indiviż kull wieħed jew f'dik il-porzjoni li jista' jirriżulta mill-provi, liema bejt hu komodament diviżibbli;*

   ii. *Tordna d-diviżjoni tal-imsemmi bejt billi tappunta perit tekniku biex jagħmel pjan ta' qasma u jaqsam l-art f'erba' porzjonijiet ugwali, b'dan li kull parti tiġi assenjata kamra tal-bejt u tordna li porzjoni minnhom jiġi assenjat lill-attriċi u porzjoni ieħor lill-intimati Cassar, porzjon ieħor lill-intimata Nina Chetcuti u porzjon ieħor lill-intimat Kevin Pace;*

   iii. *Tappunta Nutar sabiex jippubblika l-att relattiv ta' diviżjoni u assenjazzjoni f'jum, lok u ħin li jiġu ffissati mill-Qorti u kuratur biex jirrappreżenta l-eventwali kontumaċi;*

   iv. *Tawtorizza lill-attriċi sabiex jekk fil-parti assenjata lilha hija tiġi awtorizzata tneħħi u żżarma u tħott kwalunkwe struttura li jkun hemm fuq il-parti assenjata a spejjeż tal-konvenuti jew min minnhom.*

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

4. Permezz ta' digriet mogħti fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Settembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, erbgħa (4) ta' Novembru 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-intimati, illi ngħataw għoxrin (20) jum biex jirrispondu skont il-liġi;

5. Permezz ta' risposta datata tnejn u għoxrin (22) t'Ottubru 2021, l-intimati **Mario u Michelle konjuġi Cassar** eċċepew:

    a. *Illi preliminarjament, il-konvenuti Cassar mhumiex il-leġittimi kontraditturi stante illi huma ġa għandhom l-bejt maqsum skond il-kuntratti tax-xiri u huma lanqas biss imissu man-naħa tal-attriċi;*

    b. *Illi l-esponenti jeċċepixxu illi l-pretensjonijiet miġjuba kontrihom huma infondati sia fil-fatt kif ukoll fid-dritt u dan kif ser jiġi muri matul il-kawża;*

    c. *Illi l-esponenti m'għandhom l-ebda pannelli, solar water heater, barbecue, solar heaters jew oġġett ieħor imsemmi fir-rikors promotur;*

    d. *Illi l-unika parti komuni tal-bejt hija parti żgħira li hija bżonnjuża għall-passaġġ ta' kulħadd u dan kif muri fil-pjanti annessi mal-kuntratt ta' vendita;*

    e. *Illi l-esponenti għandhom il-bejt ġa diviż u dan skond il-kuntratt ta' vendita datat 15 ta' Jannar 2019 fl-atti tan-Nutar William Azzopardi;*

    f. *Illi l-kmamar imsemmija mhumiex diviżibbli stante illi dawn mixtrija b'kuntratt pubbliku kif imsemmi u ma hemm xejn x'jiġi assenjat;*

    g. *Salv eċċezzjonijiet oħra;*

6. B'risposta ġuramentata datata ħamsa u għoxrin (25) ta' Novembru 2021, l-intimata **Nina Chetcuti** eċċepiet:

    a. *Illi preliminarjament sta għar-rikorrenti li ġġib prova tat-titolu li hija għandha fuq il-bejt tal-blokk Meiner Kinder Court, Triq Viani, Sliema, u fuq il-kamra tal-bejt in kwestjoni;*

b. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma topponix ruħha għad-diviżjoni tal-bejt komuni u del resto dejjem uriet li ma topponix għall-istess dment li ai termini ta' Artikolu 7 tal-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta, 'Att dwar il-Condominia', jkun hemm il-qbil tal-koproprjetarji kollha liema qbil donnu li r-rikorrenti ma rnexxiliex tottjeni mill-ko-proprjetarji l-oħra;*

c. *Illi dak li effettivament qiegħda titlob ir-rikorrenti bil-proċeduri odjerni, fil-prattika diġa' iseħħ u cioe li kull parti f'din il-kawża għandha parti mill-bejt allokata lilha;*

d. *Illi fir-rigward tat-tieni talba, l-esponenti m'għandhiex oġġezzjoni għad-diviżjoni u assenjazzjoni dment li għar-rigward tal-modalita' tal-assenjazzjoni l-esponenti tingħata l-parti li hija bħalissa tagħmel użu minnha u tiġi assenjata l-kamra tal-bejt numru tlieta (3) kif joħroġ mill-kuntratt t'akkwist pertinenti;*

e. *Illi kwalunkwe ordni ta' diviżjoni u assenjazzjoni għandha ssir bid-dritt reċiproku ta' kostituzzjoni ta' servitujiet li jista' jkun neċessarji sabiex kull ko-proprjetarju jkun jista' jaċċessa l-porzjon diviż assenjat lilu u servitujiet oħrajn li joħorġu mill-kuntratt t'akkwist relattiv;*

f. *Illi fil-mertu u għar-rigward tal-ħames premessa inkluża fir-rikors ġuramentat, huwa għal kollox infondat li l-esponenti bniet xi kamra tal-bejt mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti u dan stante li l-imsemmija kmamar tal-bejt kienu diġa mibnija qabel ma l-esponenti akkwistat il-proprjeta' in kwistjoni fl-1988 u in fatti ġew imsemmija fl-istess kuntratt;*

g. *Illi ukoll fil-mertu u għar-rigward tal-ħames premessa inkluża fir-rikors ġuramentat, l-esponenti ma għamlet ebda xogħlijiet li kien jirrikjedi il-permess tal-ko-proprejtarji l-oħrajn u dan kif ser jiġi pruvat tul il-mori tal-proċeduri;*

h. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Bl-ispejjeż;

7. B'risposta ġuramentata datata sitta u għoxrin (26) ta' Novembru 2021, l-intimat **Kevin Pace** eċċepixxa:

    a. *Illi preliminarjament sta għar-rikorrenti li ġġib prova tat-titolu li hija għandha fuq il-bejt tal-blokk Meiner Kinder Court, Triq Viani, Sliema, u fuq il-kamra tal-bejt in kwestjoni;*

    b. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma topponix ruħha għad-diviżjoni tal-bejt komuni u del resto dejjem uriet li ma topponix għall-istess dment li ai termini ta' Artikolu 7 tal-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta, 'Att dwar il-Condominia', jkun hemm il-qbil tal-koproprjetarji kollha liema qbil donnu li r-rikorrenti ma rnexxiliex tottjeni mill-ko-proprjetarji l-oħra;*

    c. *Illi dak li effettivament qiegħda titlob ir-rikorrenti bil-proċeduri odjerni, fil-prattika diġa' iseħħ u cioe li kull parti f'din il-kawża għandha parti mill-bejt allokata lilha;*

    d. *Illi fir-rigward tat-tieni talba, l-esponenti m'għandhiex oġġezzjoni għad-diviżjoni u assenjazzjoni dment li għar-rigward tal-modalita' tal-assenjazzjoni l-esponent tingħata l-parti li hija bħalissa tagħmel użu minnha u tiġi assenjata l-kamra tal-bejt numru wieħed (1) kif oriġinarjament maqbul;*

    e. *Illi kwalunkwe ordni ta' diviżjoni u assenjazzjoni għandha ssir bid-dritt reċiproku ta' kostituzzjoni ta' servitujiet li jista' jkun neċessarji sabiex kull ko-proprjetarju jkun jista' jaċċessa l-porzjon diviż assenjat lilu u servitujiet oħrajn li joħorġu mill-kuntratt t'akkwist relattiv;*

    f. *Illi fil-mertu u għar-rigward tal-ħames premessa inkluża fir-rikors ġuramentat, huwa għal kollox infondat li l-esponenti bniet xi kamra tal-*

bejt mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti u dan stante li l-imsemmija kmamar tal-bejt kienu diġa mibnija qabel ma l-esponenti akkwistat il-proprjeta' in kwistjoni fl-1995 u in fatti ġew imsemmija fl-istess kuntratt (anness mar-risposta tal-intimat l-ieħor Kevin Pace);

g. *Illi ukoll fil-mertu u għar-rigward tal-ħames premessa inkluża fir-rikors ġuramentat, la r-rikorrenti u l-ebda ko-proprjetarju qatt ma ressqu xi forma ta' ilment mal-esponenti rigward oġġetti li ġew impoġġija fuq il-bejt in kwistjoni u dan kif ser jiġi pruvat tul il-mori tal-proċeduri;*

h. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Bl-ispejjeż.

8. Waqt is-seduta tal-ħdax (11) ta' Frar 2022, ir-rikorrenti, in vista tat-tieni eċċezzjoni sollevata mill-konvenut Kevin Pace, talbet sabiex Claire Pace tiġi kjamata fil-kawża. Din il-Qorti laqgħet it-talba u ordnat il-kjamata in kawża ta' Claire Pace;

9. Waqt l-istess seduta, ir-rikorrenti talbet ukoll illi jinħatar Perit Arkitett sabiex jagħmel konstatazzjonijiet ta' x'hemm fuq il-bejt mertu ta' din il-kawża u jgħid lill-Qorti jekk il-bejt hux komodament diviżibbli bejn l-erba' sidien u fl-eventwalita' li hu komodament diviżibbli, jagħmel pjan ta' diviżjoni tal-istess. B'digriet mogħti waqt is-seduta tal-ħdax (11) ta' Frar 2022 stess, il-Qorti laqgħet it-talba u nnominat lill-Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit Arkitett, bl-ispejjeż provviżorjament tal-attriċi;

10. Permezz ta' risposta ġuramentata datata tlieta (3) ta' Marzu 2022, il-kjamata in kawża **Claire Pace** eċċepiet:

a. *Illi preliminarjament sta għar-rikorrenti li ġġib prova tat-titolu li hija għandha fuq il-bejt tal-blokk Meiner Kinder Court, Triq Viani, Sliema, u fuq il-kamra tal-bejt in kwestjoni;*

b. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma topponix ruħha għad-diviżjoni tal-bejt komuni u del resto dejjem uriet li ma topponix għall-istess dment li ai termini ta' Artikolu 7 tal-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta, 'Att dwar il-Condominia', jkun hemm il-qbil tal-koproprjetarji kollha liema qbil donnu li r-rikorrenti ma rnexxiliex tottjeni mill-ko-proprjetarji l-oħra;*

c. *Illi dak li effettivament qiegħda titlob ir-rikorrenti bil-proċeduri odjerni, fil-prattika diġa' iseħħ u cioe li kull parti f'din il-kawża għandha parti mill-bejt allokata lilha;*

d. *Illi fir-rigward tat-tieni talba, l-esponenti m'għandhiex oġġezzjoni għad-diviżjoni u assenjazzjoni dment li għar-rigward tal-modalita' tal-assenjazzjoni l-esponenti tingħata l-parti li hija bħalissa tagħmel użu minnha u tiġi assenjata l-kamra tal-bejt numru tlieta (3) kif joħroġ mill-kuntratt t'akkwist pertinenti;*

e. *Illi kwalunkwe ordni ta' diviżjoni u assenjazzjoni għandha ssir bid-dritt reċiproku ta' kostituzzjoni ta' servitujiet li jista' jkun neċessarji sabiex kull ko-proprjetarju jkun jista' jaċċessa l-porzjon diviż assenjat lilu u servitujiet oħrajn li joħorġu mill-kuntratt t'akkwist relattiv;*

f. *Illi fil-mertu u għar-rigward tal-ħames premessa inkluża fir-rikors ġuramentat, huwa għal kollox infondat li l-esponenti bniet xi kamra tal-bejt mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti u dan stante li l-imsemmija kmamar tal-bejt kienu diġa mibnija qabel ma l-esponenti akkwistat il-proprjeta' in kwistjoni fl-1988 u in fatti ġew imsemmija fl-istess kuntratt;*

g. *Illi ukoll fil-mertu u għar-rigward tal-ħames premessa inkluża fir-rikors ġuramentat, l-esponenti ma għamlet ebda xogħlijiet li kien jirrikjedi il-permess tal-ko-proprejtarji l-oħrajn u dan kif ser jiġi pruvat tul il-mori tal-proċeduri;*

h. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Il-Qorti

11. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Marthese Sammut**, u l-kuntratt tal-akkwist tagħha anness miegħu, immarkat **Dok A** a fol 4-5 tal-proċess;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati **Mario u Michelle konjuġi Cassar**, id-dikjarazzjoni ġuramentata tal-fatti ta' Michelle Cassar annessa magħha a fol 13, u l-kuntratt t'akkwist tal-konvenuti Cassar anness magħha a fol 15 *et seq* tal-proċess;

13. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata **Nina Chetcuti**;

14. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **Kevin Pace**, u l-kuntratt t'akkwist anness magħha immarkat **Dok KP** a fol 31 *et seq* tal-proċess;

15. Rat id-digriet tagħha stess mogħti waqt is-seduta tal-ħdax (11) ta' Frar 2022, illi permezz tiegħu ġiet kjamata in kawża **Claire Pace**;

16. Rat id-digriet tagħha stess mogħti waqt l-istess seduta illi permezz tiegħu inħatret il-Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit Arkitett sabiex tagħmel konstatazzjonijiet ta' x'hemm fuq il-bejt mertu ta' din il-kawża, u tgħid lill-Qorti jekk il-bejt huwiex komodament diviżibbli bejn l-erba' sidien, u, fil-każ illi huwa komodament diviżibbli, tagħmel pjan ta' diviżjoni tal-istess;

17. Reġgħet rat ir-risposta tal-kjamata in kawża **Claire Pace**;

18. Rat in-nota tar-rikorrenti **Marthese Sammut** illi permezz tagħha hija ppreżentat l-affidavit tagħha stess immarkat **Dok MS(i)** a fol 50 *et seq* tal-proċess u d-dokumenti annessi miegħu;

19. Rat ir-rapport tal-**Perit Elena Borg Costanzi** ppreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-wieħed u għoxrin (21) t'April 2022 u debitament maħluf fir-

Reġistru ta' din l-istess Qorti nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju 2022 (a fol 121 *et seq* tal-proċess);

20. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mill-intimata Nina Chetcuti lill-Perit Tekniku, immarkati **Dok A** a fol 148 tal-proċess;

21. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mill-intimati Kevin Pace u Claire Pace lill-Perit Tekniku, immarkati **Dok A** a fol 150 tal-proċess;

22. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** prodotta mir-rikorrenti in eskussjoni waqt is-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Settembru 2022[1];

23. Rat ir-risposti in eskussjoni tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi għall-mistoqsijiet tal-intimati Kevin Pace u Claire Pace (a fol 161-162 tal-proċess), u r-risposti tagħha għall-mistoqsijiet tal-intimata Nina Chetcuti (a fol 163-164 tal-proċess);

24. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tar-rikorrenti **Marthese Sammut** in kontro-eżami waqt is-seduta tal-erbgħa (4) ta' Novembru 2022[2];

25. Rat l-affidavit tal-intimata **Nina Chetcuti** u d-dokumenti annessi miegħu, a fol 183 *et seq* tal-proċess;

26. Rat l-affidavit ta' **Kevin Pace** u d-dokumenti annessi miegħu a fol 214 *et seq* tal-proċess;

27. Rat l-affidavit ta' **Claire Pace** a fol 246 tal-proċess;

28. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Ian Galea** in rappreżentanza tal-**Awtorita' tal-Ippjanar,** prodott mill-intimati in eżami u mir-rikorrenti in

[1] It-traskrizzjoni ta' din ix-xhieda tinsab a fol 152 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni ta' din ix-xhieda tinsab a fol 169 *et seq* tal-proċess

kontro-eżami, u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok IG1** a fol 256 *et seq* tal-proċess;

29. Rat id-digriet tagħha stess tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar 2023 illi permezz tiegħu ċaħdet it-talba tal-intimati Mario u Michelle konjuġi Cassar permezz tar-rikors datat għaxra (10) ta' Novembru 2022 sabiex jiġu kjamati in kawża Noel u Josette konjuġi Agius, u cioe l-persuni illi mingħandhom huma akkwistaw il-proprjeta' tagħhom fil-blokk t'appartamenti mertu tal-kawża odjerna;

30. Rat l-affidavit ta' **Mario Cassar** immarkat **Dok MC1** u d-dokumenti annessi miegħu, a fol 273 *et seq* tal-proċess, u l-affidavit ta' **Michelle Cassar** immarkat **Dok MC2** a fol 283 tal-proċess, kif ukoll l-iskrittura privata immarkata **Dok MC3** a fol 284 tal-proċess;

31. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Josette Agius**, prodotta mill-intimati Cassar, waqt is-seduta tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Marzu 2023[3];

32. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Marthese Sammut**, prodotta mill-intimati Cassar in kontro-eżami, waqt is-seduta tad-disgħa (9) ta' Mejju 2023[4];

33. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Mario Cassar** prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tas-sittax (16) ta' Ġunju 2023[5], u d-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok MC1** a fol 311 *et seq* tal-proċess;

34. Rat in-nota spjegattiva tar-rikorrenti Marthese Sammut, illi permezz tagħha spjegat l-istorja ta' kull appartament, a fol 315 *et seq* tal-proċess;

35. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2023, a fol 342 *et seq* tal-proċess;

[3] It-traskrizzjoni ta' din ix-xhieda tinsab a fol 287 *et seq* tal-proċess
[4] It-traskrizzjoni ta' din ix-xhieda tinsab a fol 300 *et seq* tal-proċess
[5] It-traskrizzjoni ta' din ix-xhieda tinsab a fol 306 *et seq* tal-proċess

36. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta Nina Chetcuti datata sittax (16) ta' Frar 2024, a fol 356 *et seq* tal-proċess;

37. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Kevin Pace u Claire Pace datata sittax (16) ta' Frar 2024, a fol 369 *et seq* tal-proċess;

38. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Mario u Michelle konjuġi Cassar datata tmienja u għoxrin (28) ta' Frar 2024, a fol 385 *et seq* tal-proċess;

39. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

40. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Eċċezzjoni Preliminari dwar Leġittimi Kontradditturi</u>

41. Il-konvenuti Mario u Michelle konjuġi Cassar jeċċepixxu illi huma mhumiex leġittimi kontradditturi, u dan stante illi jallegaw illi huma ġa għandhom il-bejt maqsum skond il-kuntratti tax-xiri u ma jmissux man-naħa tal-attriċi;

42. Dwar dak illi għandu jiġi kkonsidrat leġittimu kontraddittur, ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi et***[6]:

> *Din il-Qorti allura tikkonsidra illi biex tistabilixxi jekk parti in kawża kienetx jew le leġittimu kontraddittur tal-parti l-oħra, kellha bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna ċitata fil-ġudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju*

[6] Ċit Nru 1365/92, Qorti tal-Appell (Superjuri), 5 t'Ottubru 2001. Vide wkoll, *inter alia,* Rik Ġur 1233/2012, ***Keith Catania et vs Jean Pierre Debattista et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla), STO Prim Imħallef M Chetcuti, 29 t'April 2021 (in ġudikat); Rik Nru 177/2014, ***Elton Taliana vs Onor Min għall-Intern u Sigurta' Nazzjonali et***, Qorti tal-Appell (Superjuri), 20 ta' Lulju 2020; u Rik Nru 252/2017, ***Carmelo sive Charles Bianco et vs Jeremy James Camilleri***, Qorti tal-Maġistrati (Malta), Maġ R Montebello, 8 t'Ottubru 2020 (in ġudikat)

li, skond l-attur, ħoloq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.

Jekk dan in-ness jiġi stabbilit, il-persuna ċitata setgħet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi għat-talbiet attriċi, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi għaliha, jekk provati, setgħu iwasslu għall-kundanna mitluba f'każ li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-liġi x'jopponi għaliha. Dan naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeċiedi – kif iddeċidiet korrettement f'dan il-każ – illi l-konvenut kien ġie sewwa ċitat inkwantu jkun stabbilit li l-interess ġuridiku tiegħu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu neċessarjament ikun finalment tenut bħala l-persuna responsabbli biex tirrispondi għat-talbiet attriċi kif proposti. Kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet atrtiċi kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn ħaddieħor jew lejn ħaddieħor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jiġi wkoll ċitat bħala leġittimu kontradittur fil-kawża.

Id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti in kawża tkun leġittimu kontradittur lanqas ma kienet tfisser li l-Qorti ma setgħetx, fil-konsiderazzjoni ta' l-eċċezzjonijiet opposti għat-talbiet, tasal għall-konklużjoni li l-konvenut – dikjarat prima facie leġittimu kontradittur – kien wara t-trattazzjoni tal-kawża jirriżulta għal kollox estraneju għar-responsabbilitajiet lilu addebitati mill-attur fl-azzjoni minnu tentata.

43. Il-Qorti rat illi mhux talli l-intimati konjuġi Cassar huma proprjetarji t'appartament fil-blokk t'appartamenti mertu tal-kawża odjerna, iżda talli

huwa dwar id-drittijiet proprjetarji illi jgawdu fuq il-bejt il-konjuġi Cassar illi l-aktar illi huma indirizzati l-pretensjonijiet rikorrenti. Ikkunsidrat dan il-fatt, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-konjuġi Cassar huma leġittimi kontradittturi fil-każ odjern;

44. L-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimati konjuġi Cassar qiegħda għalhekk tiġi **miċħuda**.

B. Il-Mertu tal-Każ Odjern

B.1 Titolu ta' Ko-Proprjeta'

45. Minkejja illi l-kawża odjerna hija prinċiparjament għad-diviżjoni tal-bejt tal-blokk t'appartamenti *Meiner Kinder Court*, Triq Viani, Sliema, il-maġġor parti tal-proċeduri kienu jduru madwar min effettivament huwa proprjetarju tal-erba' washrooms illi jinsabu fuq l-istess bejt. Dan stante illi filwaqt illi r-rikorrenti qed issostni illi l-bejt u l-washrooms qegħdin jinżammu in komun bejn il-proprjetarji tal-erba' appartamenti, l-intimati konjuġi Cassar isostnu illi huma akkwistaw parti diviża tal-bejt u żewġ washrooms, filwaqt illi l-intimati konjuġi Pace u l-intimata Chetcuti jsostnu illi akkwistaw parti indiviża tal-bejt u washroom kull wieħed;

46. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-intimati Pace u Chetcuti jissottomettu illi din il-kawża ġiet intavolata intempestivament, stante illi r-rikorrenti mxiet għad-diviżjoni mingħajr ma fittxet l-ewwel li tattakka l-validita' tal-att illi bih il-konjuġi Cassar akkwistaw sehemhom mill-proprjeta'. In effett, jirriżulta lil din il-Qorti min-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti illi hija mhix tikkontesta biss l-akkwist tal-konjuġi Cassar ta' żewġ washrooms, iżda saħansitra anke tal-intimati Pace u Chetcuti;

47. Ġie ritenut b'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza kostanti tal-Qrati nostrana fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Galea vs Jason Paul Jones et***[7]:

> *Il-Qorti ghandha tasal ghad-decizjoni taghha a bazi tat-talbiet tal-attur u l-eccezzjonijiet tal-konvenut. "Huwa principju maghruf illi fl-ghoti tas-sentenza l-imhallef civili ghandu joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni … Kif ritenut, ma huwiex lecitu li l-kawza tigi maqtugha fuq kawzali differenti minn dik espressa fic-citazzjoni. Kawzali kif espressa fic-citazzjoni ma tistax tinbidel tul it-trattazzjoni tal-kawza u l-Qorti ghandha toqghod u tkun konformi mat-termini tad-domandi kif espressi fic-citazzjoni. Li kieku dan ma jsirx, is-sentenza moghtija tkun extra petita" (**Joseph Gatt vs Joseph Galea**, App 12/07/1965; **Cacciattolo vs Cacciattolo**, App 30/06/1976; **Edwin Grech vs Antida Saglimbene et**, Kumm 09/04/1992; **John Micallef noe vs Jeffrey Mizzi**, App 24/02/2012).*

48. L-ewwel talba rikorrenti hija preċiżament sabiex jiġi dikjarat illi l-attriċi u l-konvenuti huma ko-proprjetarji tal-bejt tal-blokk t'appartamenti *Meiner Kinder Court*, Triq Viani, Sliema, fi kwoti ta' kwart indiviż kull wieħed jew f'dik il-porzjoni li tista' tirriżulta mill-provi. L-intimati kollha eċċepew illi l-washrooms ġew akkwistati minnhom fil-kuntratt t'akkwist, u li għalhekk ir-rikorrenti m'għandha l-ebda sehem minnhom. Il-konjuġi Cassar saħansitra jeċċepixxu illi huma akkwistaw parti <u>diviża</u> mill-bejt, u mhux parti indiviża, b'dana illi jekk effettivament jirriżulta illi għandhom raġun, l-*area* tal-bejt illi tista' tiġi diviża, awtomatikament tonqos. Konsegwentement, tintlaqax l-ewwel talba attriċi effettivament jiddependi mit-titolu illi għandha kull parti fil-kawża odjern fuq il-bejt u l-washrooms in kwestjoni;

---

[7] Rik Ġur 1224/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla), STO Prim Imħallef M Chetcuti, 6 t'Otubru 2021 (in ġudikat)

49. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Charles Santucci vs John Mizzi noe***[8]:

> *[B]ħala regola ġenerali, hu ċertament deżiderabbli illi, meta dan jista' jsir kompatibbilment mar-regoli proċedurali u mad-dispożizzjnijiet tal-liġi, l-inċidenti kollha li jqumu bejn il-paritjiet f'kawża jiġu diskussi u deċiżi fl-istess ġudizzju, għall-ekonomija ta' żmien u spejjeż, u a skans ta' possibbli konflitt ta' ġudikati, għalkemm jista' jkun hemm każi li fihom, kif anki ritenut mill-ġurisprudenza, tkun meħtieġa azzjoni separata.*

50. Fil-fehma tal-Qorti, jekk din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-interpretazzjoni illi għandha tingħata lill-kuntratti t'akkwist tal-konvenuti, din il-Qorti mhux talli ma tkunx qed tiddeċiedi *extra petita*, speċjalment meta kkunsidrata l-ewwel talba rikorrenti, iżda talli tkun qed tiddeċiedi kwestjoni aċċessorja li jeħtieġ ili tiġi determinata qabel ma tidħol fil-mertu tal-pretensjonijiet attriċi;

51. Il-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna waslet għand il-partijiet tal-kawża odjerna skont is-segwenti *timeline*:

- 21 t'Ottubru 1983: Salvatore Axisa akkwista mingħand Salvatore Degiorgio l-appartament numru tlieta (3) fil-blokk t'appartamenti mertu tal-kawża odjerna, *"having in common with the other flats in this block, the main door, entrance hall, stairwell, staircase, roof and drains"*[9];

- 8 ta' Novembru 1983: Ir-rikorrenti u (dakinhar) żewġha akkwistaw l-appartament numru tnejn (2) fil-blokk mertu tal-kawża odjerna, *"bil-komunjoni tal-bieb ta' barra, entrata, taraġ, indani, bejt u dranaġġ"*[10];

[8] Appell Kummerċjali, 12 ta' Diċembru 1958 (Vol XLII.i.743)
[9] **Dok (i)** a fol 318 *et seq* tal-proċess
[10] Kuntratt anness mar-rikors promotur, a fol 5 tal-proċess

- 4 ta' Diċembru 1985: Vincent u Dolores konjuġi Sultana akkwistaw mingħand Salvatore Degiorgio l-appartament numru erbgħa (4) *"bil-komunjoni tal-bieb ta' barra, entrata, taraġ, indani, bejt u dranaġġ mal-flats l-oħra tal-korp"*[11];

- 15 ta' Diċembru 1988: Nina Chetcuti u (dakinhar) żewġha Anthony Chetcuti, akkwistaw mingħand Anna Axisa l-appartament numru tlieta (3) fil-blokk t'appartamenti mertu tal-kawża odjerna, *"having in common with the other flats in the same block the ownership of the main door, the entrance hall, the stairwell, the stairs and the roof as well as the sole ownership of the washroom marked number three situated on the said roof"*[12];

- 1 ta' Novembru 1995: Ir-rikorrenti akkwistat sehem l-ex-żewġha mill-proprjeta', biex hekk saret proprjetarja assoluta tal-appartament numru tnejn (2) u l-komunjoni, *inter alia*, tal-bejt[13];

- 16 ta' Diċembru 1995: L-intimati konjuġi Pace akkwistaw l-appartament numru erbgħa (4) mingħand Vincent u Dolores konjuġi Sultana, *"kif ukoll il-porzjon pro rata mal-appartamenti l-oħra mill-bejt u l-kamra li hemm fuq il-bejt"*[14];

- 10 ta' Settembru 2002: Nina Chetcuti akkwistat sehem żewġha mill-appartament u l-komun tal-blokk t'appartamenti permezz ta' kuntratt ta' separazzjoni[15];

- 6 ta' Diċembru 2016: Emanuel sive Noel Agius u Josette Agius akkwistaw b'titolu ta' donazzjoni mingħand Salvatore Degiorgio nofs indiviż (1/2) tal-appartament bin-numru wieħed (1) fil-blokk t'appartamenti mertu tal-kawża odjerna, u ġie dikjarat illi *"L-appartament għandu in komuni il-bieb ta' barra, entrata, taraġ, indani,*

[11] **Dok (ii)** a fol 322 *et seq* tal-proċess
[12] **Dok NC1** a fol 185 *et seq* tal-proċess
[13] **Dok MS(i)** anness mal-affidavit tar-rikorrenti, a fol 53 *et seq* tal-proċess
[14] **Dok KP** anness mar-risposta ġuramentata ta' Kevin Pace, a fol 31 *et seq* tal-proċess
[15] **Dok NC4** a fol 207 *et seq* tal-proċess

sistema ta' katusi u drenaġġ, kif ukoll il-bejt u l-arja tal-blokk mal-appartamenti l-oħra fil-blokk."[16]

- 10 ta' Diċembru 2016: Emanuel sive Noel Agius u Josette Agius ġew immessi fil-pussess tan-nofs indiviż (1/2) l-ieħor tal-appartament bin-numru wieħed (1), wara l-mewt ta' mart Salvatore Degiorgio, u cioe omm Josette Agius, liema sehem ġie mħolli lilhom b'legat[17];

- 15 ta' Jannar 2019: Mario u Michelle konjuġi Cassar akkwistaw l-appartament numru wieħed (1) mingħand Emanuel u Josette konjuġi Agius, *"bil-komunanza tat-taraġ u tal-entratura u ta' biċċa mill-bejt murija bl-isfar fuq il-pjanta annessa, inkluż ukoll ma' dan il-bejgħ parti oħra diviża tal-bejt indikata bl-ittra Y fuq il-pjanta annessa ma' dan l-att u mmarkata dokument P [...] inkluż fil-bejgħ żewġ washrooms indikati fuq l-istess pjanta"*[18];

- 16 ta' Marzu 2023: Saviour Degiorgio, Emanuel Agius u Josette Agius resqu fuq att ta' tibdil u kjarifika, illi permezz tiegħu għamlu referenza għall-kuntratt ta' donazzjoni u ddikjaraw illi *"ż-żewġ washrooms indikati fuq il-pjanta li qed tiġi annessa ma dana l-att u mmarkata dokument P inklużi ma tali appartament."*[19]

52. Qabel iddur sabiex tindaga min mill-partijiet għandu drittijiet proprjetarji fuq il-bejt u/jew il-washrooms, din il-Qorti tfakkar illi skont l-**Artikolu 1002 tal-Kap 16** tal-Liġijiet ta' Malta, *"Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni."* Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Stanislao Cassar et vs Chevalier Antonio Cassar***[20]:

[16] Għalkemm ġie esebit il-kuntratt bħala **Dok (iii)** a fol 327 *et seq* tal-proċess, jirriżulta illi fih il-paġni neqsin. Madanakollu, dak illi ġie trasferit jirriżulta min-nota t'insinwa tal-istess kuntratt esebita a fol 66 tal-proċess.
[17] **Dok (iv)** a fol 330 *et seq* tal-proċess
[18] A fol 276 *et seq* tal-proċess
[19] **Dok MC1** a fol 311 tal-proċess
[20] Qorti tal-Appell Kummerċjali, 15 ta' Diċembru 1995 (Vol LXXIX.ii.704)

B'disposizzjoni espressa tal-liġi, meta l-kliem tal-konvenzjoni meħud fis-sens li għandu fiż-żmien li sar il-kuntratt hu ċar, m'hemmx lok għall-interpretazzjoni. Hu biss "meta mbagħad is-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet, kif dan ikun jidher ċar mill-pattijiet magħqudin flimkien li għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet" (Vol. XLI.P.I.p 531);

Kif ġie osservat mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fil-kawża ***Sciberras Trigona – Aneico*** *tas-6 t'Ottubru 1883 "quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettura dell'atto, e non vi e' luogo a ricorrere a congetture" (Vol XXXVI, PI, p 191);*

In oltre, imbagħad, dwar dik illi hija l-intenzjoni tal-partijiet, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Dr Joseph Vella Galea vs Joseph Vella***[21]:

Kif ġie deċiż minn din il-Qorti, infatti, fil-kawża fl-ismijiet "Vincenti vs Staines", deċiża fil-25 t'Ottubru 1940, u ripetut fil-kawża fl-ismijiet "Attard vs Borg", deċiża fil-21 ta' Marzu, 1941 (Vol XXXI.I.49), "Hemm lok ta' interpretazzjoni għalkemm il-kliem ikunu ċari, meta mill-istess kuntest ... ta' l-atti 'inter vivos' ... l-intenzjoni ... tal-partijiet tkun tidher manifesta, għaliex huwa assodat fid-dottrina illi l-Qrati għandhom jagħmlu l-interpretazzjoni mhux fil-każ biss li l-kliem ikunu oskuri, iżda ukoll meta jkun hemm konflitt bejn il-kliem, anke ċari, u l-intenzjoni rikavata mill-istess kontest ... tad-disposizzjoni tal-bniedem; u dan in forza tal-kanoni ta' l-ermenewtika legali: 'non mens verbis sed verba menti servire debent'";

[21] Qorti tal-Appell (Superjuri), 1 ta' Lulju 1985 (Vol LXIX.I.ii.276)

Ġie elaborat ukoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Nazzareno Vella noe et vs Joseph Abela noe et***[22]:

> *[F]l-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti l-kliem is-sens ordinarju tieghu, fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti, li ghandu joqghod. Jekk ghall-gudikant id-dicitura wzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghall-sens car u univoku hu dan is-sens illi ghandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss 'meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu' (John Zammit vs Michael Zammit Tabona et noe, deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Frar 1997).*

<u>Ko-Proprjeta' tal-Bejt</u>

53. **Josette Agius**, u cioe bint Salvatore Degiorgio illi kien is-sid oriġinali tal-blokk t'appartamenti mertu tal-kawża odjerna, xehdet, *"L-arja għadha ta' missieri."*[23] u ssostni, *"Missieri sal-bieraħ t'lura* (sic) *qal ara min imiss il-bejt għax l-arja għadha tiegħi."*[24] Madanakollu, filwaqt illi donnu, mix-xhieda ta' Josette Agius, jidher illi l-intenzjoni ta' Salvatore Degiorgio kienet illi jirritjeni l-arja tal-blokka u jagħti lis-sidien tal-appartamenti biss id-dritt t'użu tal-bejt, u huwa għalhekk illi għadu taħt l-impressjoni illi l-arja hija tiegħu, il-kuntratti suriferiti jgħidu mod ieħor. Huwa evidenti illi meta saru t-trasferimenti, ġie trasferit ukoll sehem mill-bejt ma' kull appartament, f'termini illi huma ċari u ma jeħtieġu l-ebda interpretazzjoni ulterjuri;

---

[22] Appell Nru 1401/1993/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 14 ta' Jannar 2002
[23] A fol 292 tal-proċess
[24] A fol 295 tal-proċess

54. Sitwazzjoni simili qamet fil-kawża fl-ismijiet ***Dr Raymond Pace noe et vs Salvatore Xuereb et***[25], u ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell (Superjuri):

> *L-appellanti jaghmlu referenza ghall-gurisprudenza tal-qrati taghna fejn din il-materja gia giet dibattuta. Senjatament jissemma l-kaz tal-konjugi Bundy kontra Paul Bonello deciz mill-Prim Awla fit-12 ta' Ottubru, 2006 fejn, similment ghall-kaz in ezami, l-atturi kienu xtraw minghand il-konvenut appartament "with the community of all parts common with the other flats of the same block, including the roofs, free and unencumbered". Fil-konsiderazzjonijiet taghha dik il-Qorti, kif preseduta, qalet: "F'dan l-istadju l-Qorti tosserva li, kuntrarjament ghal dak li jsostni l-konvenut, il-bejt u l-arja m'ghadhomx ta' proprjeta` esklusiva tieghu. Meta biegh il-flats, ghalkemm jallega li l-hsieb tieghu kien biss li jikkoncedi lix-xerrej d-dritt ta' uzu tal-bejt, filwaqt li jzomm il-proprjeta` ghalih, dan l-allegat hsieb ma giex rifless fil-kuntratt ta' trasferiment …. Fil-kuntratt ta' vendita`, ix-xerrej inghata l-komunjoni tal-bjut, u dan bhala parti mill-appartament trasferit lilu. Ix-xerrejja ma gewx moghtija l-uzu tal-partijiet komuni, imma l-flat inbiegh u inxtara bil-komunjoni tal-partijiet komuni, cioe`, mal-flat gie trasferit wkoll sehem indiviz tal-partijiet komuni". Kompliet tghid dik il-Qorti fis-sentenza citata li "Hu principju bazilari li d-drittijiet reali johorgu minn kuntratti pubblici, u mhux minn xi hsieb ta' xi parti jew ftehim verbali. Meta minn att pubbliku jirrizulta li sar trasferiment ta' sehem indiviz ta' proprjeta` immobbli, mhux lecitu li dak li jkun jipprova jallega li mhux hekk kellu jsir". Din il-Qorti taqbel ma' dawn il-konsiderazzjonijiet li ghamlet il-Prim Awla fis-sentenza citata, izjed u izjed billi fil-kaz in ezami fuq il-*

[25] Appell Nru 2014/1997/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 26 ta' Marzu 2010

kuntratt ta' trasferiment lill-atturi l-venditur ma ghamel ebda rizerva favur tieghu dwar is-saqaf fuq l-appartament jew dwar xi dritt li jikkostruwixxi fuq l-istess xi appartamenti ohra. Dan jinghad b'rispett lejn il-principju illi contra scriptum non scriptum testimonium non fertur.

L-istess jinghad fis-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Michael Portelli v. Paul Bonello***, presjeduta minn Imhallef differenti deciza fit-30 ta' Novembru, 2006 fejn jinghad espressament hekk: "jirrizulta mit-titolu tal-attur, jigifieri mill-kuntratt li bih huwa kiseb l-appartament u l-pertinenzi tieghu, li l-jedd ta' komunjoni tal-bejt (flimkien ma' s-sidien l-ohra tal-appartamenti l-ohrajn) kien wiehed li jissemma espressament. Dan jiehu tifsira akbar meta wiehed izomm quddiem ghajnejh li l-attur xtara direttament minghad l-imharrek. L-imharrek jghid li l-fehma tieghu dak inhar tal-kuntratt kienet dik li jaghti lix-xerrej (jigifieri lill-attur) biss il-jedd tal-uzu tal-bejt. Il-kuntratt ma jghidx hekk. Il-kuntratt jikellem dwar komunjoni tal-bejt (u ambjenti ohra) u fejn il-kliem f'patt kuntrattwali huwa car u jinftiehem fis-sens li ghandu skond l-uzu fi zmien il-kuntratt, mhux imholli li ssir interpretazzjoni tieghu. Anqas u anqas jista' jithalla li xi wahda mill-kontraenti tfisser x'riedet tifhem lil hinn minn dak il-kliem car."*

Din il-Qorti hija tal-fehma li l-kliem uzat fil-kuntratt ta' trasferiment in kwistjoni huwa car billi l-atturi gew moghtija mhux l-uzu tal-partijiet komuni izda sehem indiviz tal-istess u konsegwentement il-konvenut illum ma jistax, iressaq provi kontra dak li hemm miktub fl-istess kuntratt anke jekk sussegwentement l-istess atturi esprimew ruhhom b'mod li jhalli dubju dwar x'gara dak

in-nhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Jekk il-konvenut, dak inhar tal-kuntratt, kull ma ried kien li jaghti lill-atturi l-uzu tal-ambjenti komuni, kien fl-obbligu li jghid dan b'mod car u fl-istess hin jiddikjara fil-kuntratt li huwa qieghed izomm il-proprjeta` tal-istess ambjenti nkluz il-bejt. Kif sewwa qalet il-Prim Awla fis-sentenza hawn fuq citata d-drittijiet tal-kontraenti jirrizultaw minn dak li hemm miktub fil-kuntratt u mhux minn xi hsieb ta' parti jew ohra mill-kontraenti, u meta dak li hemm fil-kuntratt jirrizulta car mhux lecitu li l-Qorti tapplika r-regoli ta' interpretazzjoni billi dawn huma eccezzjoni ghar-regola enuncjata fl-Artikolu 1002 u cioe` li meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni.

55. Din il-Qorti ma tarax illi għandha xi żżid ma' dak illi qalet il-Qorti tal-Appell (Superjuri) f'dan l-insenjament, u filwaqt illi tapplikah *in toto* għall-każ odjern, tadottah u tagħmlu tagħha;

56. Konsegwentement jirriżulta lil din il-Qorti illi **Marthese Sammut, il-konjuġi Cassar, Nina Chetcuti u l-konjuġi Pace huma ko-proprjetarji tal-bejt, f'porzjonijiet ugwali**.

<u>Il-Kmamar ta' fuq il-Bejt, ossia Washrooms</u>

57. Is-sitwazzjoni fir-rigward tal-kmamar mibnija fuq il-bejt hija kemmxejn differenti. Ir-rikorrenti tgħid fl-affidavit tagħha illi meta akkwistat l-appartament kienu għadhom ma nbnewx il-washrooms, u infatti kien Salvatore Degiorgio illi saqsiha biex tħallsu l-ispejjeż biex jibnihom. Hija tgħid, *"aħna ma ċċettajniex li ntuh* (sic) *tal-ispejjeż għax il-ftehim miegħu kien li huwa jagħtina washroom minnhom. Naf li dan mhux imniżżel fil-*

kuntratt iżda hekk kien il-ftehim miegħu."[26] Tispjega Josette Agius, *"Mela l-blokka tal-flat tagħna fil-bidu kienet tikkonsisti fi tliet appartamenti imbagħad il-blokka tal-flat kienet ta' missieri u kien ħariġlu permess ieħor għar-raba' sular. Meta kien ħariġlu il-permess l-ieħor għar-raba' sular qalilna għax aħna konna noqogħdu jiena u oħti u Marthese Sammut, qalilna mela la ħariġli l-permess għar-raba' sular, tridu nibnu washroom u għidnilu ok mela. Qalilna mela oħorġu sehemkom tal-washroom kemm jiena u kemm u s-Sinjura Sammut staqsiha hux trid tixtri l-washroom. U hi kienet miżżewġa, qaltlu le għax jiena għandi boxroom. Sadanittant din il-washroom baqgħet vojta."*[27];

58. Fl-ewwel lok, huwa evidenti illi l-washrooms inbnew <u>qabel</u> akkwistaw il-proprjetajiet rispettivi tagħhom l-intimati, iżda <u>wara</u> illi akkwistaw il-proprjetajiet rispettivi l-aventi kawża tagħhom fit-titolu. Huwa għalhekk illi hemm distinzjoni bejn dak illi ġie akkwistat mill-awturi tagħhom fit-titolu u dak illi ġie akkwistat mill-intimati. Ix-xhieda ta' Marthese Sammut u ta' Josette Agius, meqjusa fid-dawl tat-*timeline* spjegat aktar 'il fuq, jagħti indikazzjoni ċara ħafna illi l-washrooms inbnew cirka 1986/1987, u dan peress illi: (a) sa meta akkwistat Marthese Sammut fl-1983 il-washrooms kienu għadhom ma nbnewx, (b) Marthese Sammut ġiet konsultata dwar il-bini tal-washrooms minn Salvatore Degiorgio, u (c) il-washrooms kienu inbnew sa meta akkwistat Nina Chetcuti fl-1988. Infatti, **Nina Checuti** fl-affidavit tagħha tgħid, *"Jiena nista' nikkonfema li ilni nuża parti mill-bejt sabiex nonxor il-ħwejjeġ u l-kamra tal-bejt numru tlieta sa mill-1988 u qatt ma kelli xi kwistjoni jew xi ilment dwar dan minn ħadd."*[28] Hekk ukoll **Kevin Pace** jikkonferma fl-affidavit tiegħu, *"Infatti l-washroom kienet diġa mibnija meta jiena xtrajt u ġiet imsemmija fil-kuntratt innifsu."*[29] Għaldaqstant, <u>din il-Qorti ma tistax taqbel ma' dak sottomess mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha illi l-intimati Chetcuti u Pace ma setgħux akkwistaw il-washrooms rispettivi stante illi l-predeċessuri tagħhom fit-titolu</u>

[26] A fol 50 tal-proċess
[27] A fol 288 tal-proċess
[28] A fol 183 tal-proċess
[29] A fol 214 tal-proċess

m'akkwistawx washroom meta akkwistaw il-proprjetajiet rispettivi illi eventwalment saru tagħhom. Dan għaliex kien impossibbli għall-predeċessuri fit-titolu tal-intimati Chetcuti u Pace illi jakkwistaw washroom kull wieħed mingħand Salvatore Degiorgio meta l-washrooms kienu għadhom ma nbnewx;

59. Issa fil-każ tar-rikorrenti, is-sitwazzjoni kienet kemmxejn differenti, stante illi hija laħqet il-perjodu meta l-washrooms kienu għadhom ser jinbnew. Bħala ko-proprjetarja tal-bejt, hija kellha d-dritt illi tagħti l-kunsens o meno tagħha għall-bini tal-istess, fit-termini tal-**Artikolu 493 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, illi jgħid, *"Ebda komproprjetarju ma jista jagħmel tibdil fil-ħaġa in komun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd."* Fil-każ odjern, ma jirriżultax mill-atti jekk il-ko-proprjetarji l-oħra, u cioe l-predeċessuri tal-intimati fit-titolu, kinux taw il-kunsens tagħhom għall-bini tal-washrooms, pero kkunsidrata x-xhieda ta' Josette Agius u l-fatt illi eventwalment l-intimati akkwistaw il-proprjeta' b'washroom inkluża, din il-Qorti tasal tikkonkludi illi l-ko-proprjetarji l-oħra taw il-kunsens tagħhom u ħarġu sehemhom mill-ispejjeż, b'dana illi għalhekk huma akkwistaw washroom kull wieħed. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad fil-każ ta' Marthese Sammut;

60. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, Marthese Sammut, b'ammissjoni tagħha stess fl-affidavit tagħha, kienet taf illi ser jinbnew il-washrooms, iżda ppretendiet illi tieħu waħda mingħajr ma tagħmel tajjeb għal sehemha fl-ispejjeż. Dan għaliex ippretendiet illi gialadarba hija kellha sehem mill-bejt, hija kienet awtomatikament entitolata għal sehem ukoll mill-washrooms illi kienu ser jinbnew. Madanakollu, bid-dovut rispett kollu, din il-Qorti ma tistax tifhem kif ir-rikorrenti immaġinat illi seta' jkollha sehem minn miljorament tali, meta hija ma kinitx lesta tħallas għall-ispiża illi kienet ser tiġi arrekata sabiex jiġi kostrutt. Bl-istess raġunament, allura, hija setgħet ippretendiet drittijiet proprjetarji fuq parti indiviża mill-appartament li ġie kostrutt fir-raba' sular, sempliċiment għaliex ġie kostrutt fuq dak illi kien il-bejt meta akkwistat il-proprjeta' tagħha r-rikorrenti!

61. Meqjus il-premess, din il-Qorti tifhem ir-raġuni għaliex l-intimati konjuġi Cassar akkwistaw żewġ washrooms, u mhux waħda. Dan stante illi huma akkwistaw mingħand Josette u Noel konjuġi Agius, illi kienu akkwistaw il-proprjeta' illi rritjena missier Josette, cioe Salvatore Degiorgio;

62. Meta wieħed jikkunsidra din ir-retroxena, jirriżulta b'mod ċar illi r-rikorrenti kellha kull dritt għal washroom, gialadarba tagħmel tajjeb għal sehemha mill-ispejjeż illi ġew arrekati sabiex ġiet kostrutta l-istess washroom, ħaġa illi baqgħet m'għamlitx. Meta tagħmel il-mistoqsijiet in kontro-eżami lil Josette Agius, ir-rikorrenti tissuġġerixxi lix-xhud illi meta marret tkellem lil Salvatore Degiorgio, hija kienet marret biex tilmenta dwar il-fatt illi kienu ser jinbnew il-kmamar, iżda dan huwa b'kuntrast dirett għal dak illi r-rikorrenti ssostni fl-affidavit tagħha, u cioe illi hija ma kinitx lesta tagħmel spejjeż iżda ppretendiet waħda minnhom. Għaldaqstant, din il-Qorti qajla tista' temmen il-verżjoni tar-rikorrenti, meta hija daqstant kontradittorja, u hija aktar inklinata illi temmen il-verżjoni mogħtija minn Josette Agius kif konfermata wkoll, fuq kollox, mir-rikorrenti nnifisha fl-affidavit tagħha;

63. Għaldaqstant, in konklużjoni, din il-Qorti hija tal-fehma illi dak illi ġie redatt fil-kuntratti t'akkwist tal-intimati huwa validu, b'dana illi **l-washrooms m'humiex miżmuma in komun bejn il-partijiet, iżda l-konjuġi Cassar huma proprjetarji assoluti ta' żewġ washrooms, Nina Chetcuti hija proprjetarja assoluta ta' washroom waħda, u l-konjuġi Pace huma proprjetarji assoluti tal-washroom rimanenti**. Se mai, jekk ir-rikorrenti tixtieq illi jkollha wkoll washroom, hija dejjem għandha l-possibilta' illi tinnegozja direttament mal-konjuġi Cassar sabiex takkwista waħda minnhom.

B.2 <u>Id-Diviżjoni</u>

64. Ikkunsidrat il-premess, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi ma tistax tiġi ordnata d-diviżjoni tal-washrooms, stante illi kull washroom tappertjeni lil proprjetarji partikolari kif spjegat aktar 'il fuq, hija tista' tgħaddi sabiex

tordna d-diviżjoni tal-partijiet tal-bejt miżmuma in komun bejn il-ko-proprjetarji;

65. L-Artikolu 496(1) tal-Kap 16 jgħid illi:

> *Ħadd ma jista' jkun imġiegħel jibqa' fil-komunjoni, kull wieħed mill-komproprjetarji jista' dejjem, għad li jkun hemm ftehim xort'oħra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm b'testment li din il-qasma m'għandhiex issir jew li għandha tinżamm sospiża skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 906.*

66. In oltre, imbagħad, l-Artikolu 515 tal-Kap 16 jistabbilixxi illi:

> *Meta l-beni in komun ma jistgħux jiġu maqsuma bla xkiel u bla ħsara, u ma tistax issir tpattija b'beni oħra in komun ta' xorta differenti iżda tal-istess valur, dawk il-beni jiġu mibjugħa b'liċitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz tagħhom.*

67. Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Annalise Camilleri et vs Dr Mark Mifsud Cutajar noe et***[30]:

> *It-talba sabiex ġid immobbli miżmum minn għadd ta' sidien jinbiegħ b'liċitazzjoni, trid titqies fid-dawl tal-prinċipji ewlenin li jsawru l-istitut tal-liġi li titkellem dwar ġid komuni. Fost dawn il-prinċipji hemm dak li kull wieħed mis-sidien ta' ħaġa komuni għandu l-jedd li jieħu s-sehem tiegħu tal-ġid in natura* [Art 502 tal-Kap 16]*, u l-prinċipju l-ieħor li ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jibqa' jżomm ħaġa flimkien ma' ħaddieħor.* [Art 496 tal-Kap 16]
>
> *Għalhekk, meta ssir il-qasma, r-regola hija li kull wieħed mis-sidien jieħu (skont is-sehem tiegħu) biżżejjed mill-*

[30] Rik Nru 814/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ G Mercieca, 9 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

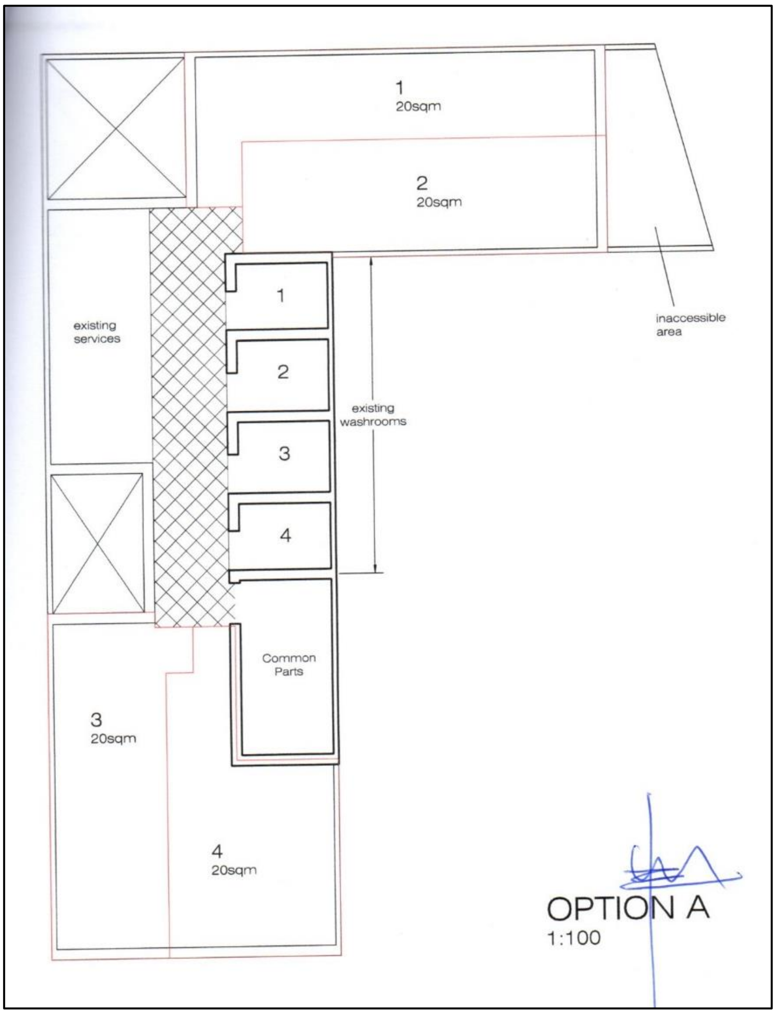
ġid komuni fil-kwalita' li dak il-ġid ikollu fil-waqt tal-qasma. Dan iġib miegħu l-effett li l-liċitazzjoni hija l-eċċezzjoni għar-regola [Ara App Ċiv 5.3.1954 fil-kawża fl-ismijiet *Baldacchino et vs Baldacchino*, Kollezz Vol XXXVIII.105] *u tikkwalifika bħala rimedju straordinarju fil-konfront tar-rimedju ordinarju tal-qasma in natura.* [App Ċiv 15.7.1969 fil-kawża fl-ismijiet *Rita Grech et vs Gużeppi Zammit et* (mhux pubblikata)] *Kemm hu hekk, l-artikolu 515 tal-Kap 16 ifisser f'liema ċirkostanzi għandha ssir.*

Għandu jibqa' dejjem meqjus li l-liċitazzjoni ssir inevitabbli biss fejn il-ġid komuni ma jkunx jista' jinqasam mingħajr xkiel jew fejn ikun hemm xi ġid li l-ebda waħda mill-partijiet ma tkun tista' jew tkun trid tieħu għandha. Illi ngħad li l-kliem "bla xkiel" fil-liġi jfissru bħala "mingħajr ma ssir ħsara lill-interessi ta' dawk li qegħdin jaqsmu", filwaqt li "bla ħsara" jfissru "mingħajr ma jkun hemm tnaqqis fil-valur tal-ġid bil-qasma tiegħu." [Ara, per eżempju, PA PS 27.1.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Anthony Abela pro et vs Joseph Abela et*] *Il-kwestjoni għalhekk dwar jekk għandhiex tiġi ordnata l-liċitazzjoni bħala mezz estrem biex wieħed joħroġ mill-komunjoni, minflok ir-rimedju ordinarju tad-diviżjoni, tirriduċi ruħha f'jekk il-qasma materjali hijiex possibbli* [App Ċiv 22.12.1948 fil-kawża fl-ismijiet *Xuereb et vs Dimech et* (Kollez Vol XXXIII.i.369] *fil-limiti hawn fuq imfissra.*

68. Fil-każ odjern, it-talba saret speċifikament għad-diviżjoni, u gialdarba jidher illi hemm qbil bejn il-partijiet illi l-bejt huwa komodament diviżibbli, tant illi l-partijiet jaqblu illi, *de facto*, diġa hemm xi forma ta' diviżjoni tal-bejt bejniethom f'dak illi huwa l-użu illi kull wieħed mill-partijiet jagħmel mill-bejt innifsu, din il-Qorti mhix sejra tidħol fil-bejgħ b'liċitazzjoni.

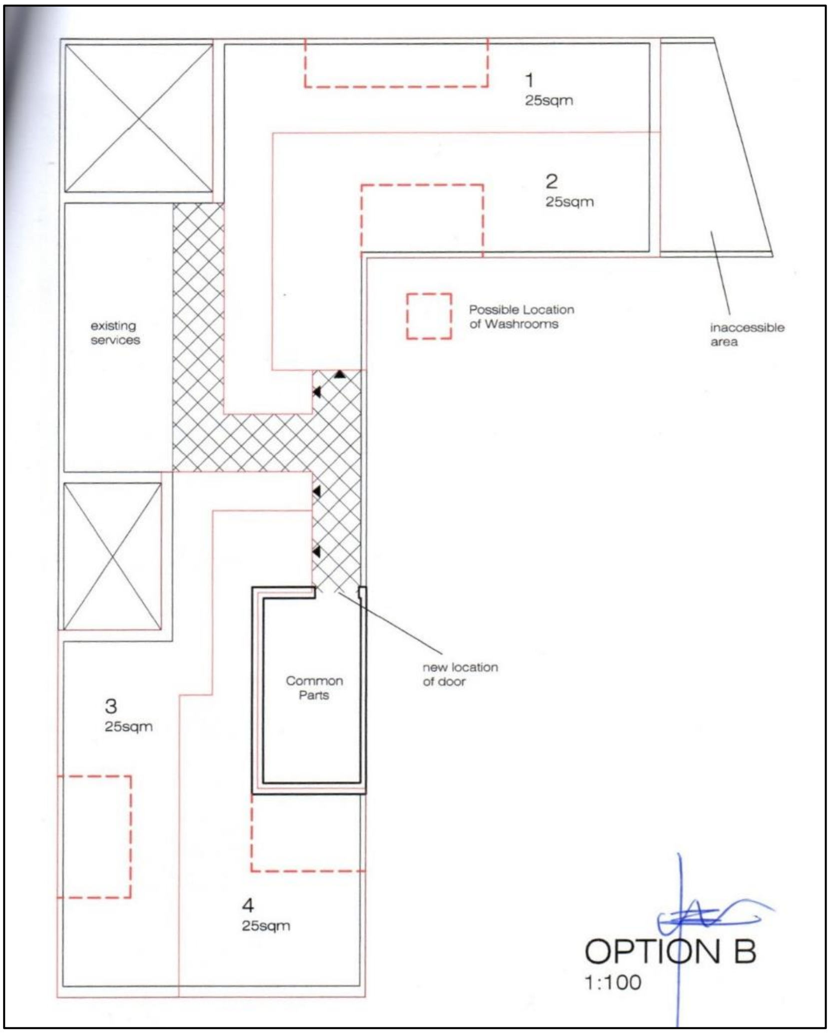
Ir-Rapport tal-Perit Tekniku[31]

69. Il-Perit Tekniku ħejjiet żewġ pjanijiet ta' diviżjoni:



Option A: Skont dan il-pjan, il-kmamar jibqgħu kif jeżistu preżentement, u kull ko-proprjetarju jingħata porzjon ta' 20mk kull wieħed.

[31] A fol 121 *et seq* tal-proċess



Option B: Skont dan il-pjan kull kamra tiġi allokata fuq il-porzjon relattiv, b'kull porzjon ikun ta' 25mk kull wieħed, bid-differenza illi l-bieb tal-komun irid jingħalaq u jinfetaħ ieħor fil-ħajt adjaċenti, kif ukoll jitneħħew il-kmamar eżistenti.

70. Mistoqsija in eskussjoni dwar id-differenza fl-ispejjeż bejn dak illi jrid isir sabiex tiġi implimentata Option A, u dak illi jrid isir sabiex tiġi implimentata Option B, il-Perit Tekniku ma kinitx f'pożizzjoni illi tirrispondi stante illi kien imur oltre l-inkarigu mogħti lilha[32]. L-intimati konjuġi Pace u Nina Chetcuti saqsew ukoll jekk ikunx possibbli illi, f'Option A, il-parti illi fiha porzjonijiet 1 u 2 tinqasam b'mod vertikali u mhux orizzontali. Il-Perit Tekniku wieġbet

[32] Vide risposti tal-Perit Tekniku a fol 161-162 tal-proċess

illi jekk tinqasam b'mod orizzontali kif suġġerit, ma jkunx hemm aċċess indipendenti għall-porzjon bin-numru 2.

Il-Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti dwar il-Pjanijiet ta' Qasma proposti mill-Perit Tekniku

71. Hekk kif ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet ***Simone Eve Collette Sammut et vs Adam Sammut et***[33]:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt, dan ma jfissirx pero', illi Qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tal-Qorti għandha tkun ben informata u bbażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Mejju, 1998 fil-kawża fl-ismijiet* **Grima v. Mamo et noe***). Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, sakemm ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-23 ta' Ġunju, 1967, fil-kawża fl-ismijiet* **Giswarda Bugeja et v. Emanuele Muscat et***, Kollez. Vol. LI.I.389).*

72. Fl-ewwel lok, jiġi senjalat illi din il-Qorti ser tinjora l-indikazzjonijiet illi għamlet il-Perit Tekniku f'dak illi jirrigwarda l-kmamar ta' fuq il-bejt ossia

[33] Rik Nru 1047/2014/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 17 ta' Marzu 2021

washrooms, gialadarba ġie stabbilit illi dawn il-kmamar mhumiex soġġetti għad-diviżjoni, u kull kamra ser tibqa' proprjeta' tal-parti illi akkwistata skont il-kuntratti t'akkwist relattivi;

73. Fit-tieni lok, irriżulta lil din il-Qorti illi, effettivament, il-bejt diġa huwa *de facto* maqsum bejn il-partijiet, u kull parti tagħmel użu mill-porzjon indikat lilha bħala l-porzjon "tagħha". Il-konjuġi Cassar saħansitra kellhom il-porzjon illi għandhom dritt jużaw immarkat bl-ittra 'Y' fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt t'akkwist tagħhom (a fol 277a tal-proċess), u **Mario Cassar** jgħid fl-affidavit tiegħu illi *"Kif konna fuq il-bejt Josette urietna wkoll il-parti tal-bejt li kellha tkun għall-użu tagħna biss."*[34] Hekk ukoll, **Nina Chetcuti** tgħid, *"Jiena l-bejt dejjem użajtu skond il-permess li huwa mogħti lili u qatt m'abbużajt minn xi jedd li jiena għandi."*[35] filwaqt illi **Kevin Pace** jgħid, *"[J]ien ilni mill-1995 nuża parti mill-bejt liema bejt kienet ġiet assenjata lili mill-vendituri li kienu biegħewli* (sic) *u qaluli li nista' nuża dik il-parti minħabba li huma hekk kienu jagħmlu."*[36];

74. Mistoqsija in kontro-eżami fir-rigward tal-użu illi jsir mill-bejt mill-partijiet, ir-rikorrenti twieġeb kif isegwi:

Dr Vella	*All right, issa, naqblu li fil-prattika il-bejt tagħmlu użu minnu intom l-erbgħa li qegħdin parti f'din il-kawża*
Xhud	*Ehe*
Dr Vella	*Jiġifieri qed nirreferi għal Kevin Pace, Nina Chetcuti, inti, naqblu li fil-prattika hekk isir li tagħmlu użu l-erbgaħ li intom minnu dan il-bejt?*

[34] A fol 273 tal-proċess
[35] A fol 184 tal-proċess
[36] A fol 214 tal-proċess

Xhud	*Ehe*
Dr Vella	*Sewwa, issa, naqblu wkoll illi kif inhu strutturat il-bejt li qisu maqsum f'żewġ sezzjonijiet*
Xhud	*Ehe*
Dr Vella	*Inti u Kevin Pace tagħmlu użu mis-sezzjoni biex niftehmu tax-xellug*
Xhud	*Ehe*
Dr Vella	*Sewwa.*
Xhud	*U l-oħrajn tal-lemin ehe.*[37]

Hekk ukoll:

Dr D Borg Myatt	*Kif qed jintuża fil-preżent, maqsum jew kulħadd juża li jrid?*
Xhud	*Kulħadd juża biċċa.*
Dr D Borg Myatt	*U naqblu li din il-biċċa li qed tintuża qiegħed tintuża hekk bi ftehim bejnietkom għal snin twal?*
Xhud	*Ehe ehe.*[38]

75. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti ma tarax għalfejn għandha tiddisturba l-ftehim illi jidher illi jissussisti preżentement bejn il-partijiet dwar min mill-ko-

[37] A fol 171 tal-proċess
[38] A fol 301 tal-proċess

proprjetarju jagħmel użu minn liema parti tal-bejt. Dan speċjalment meta kkunsidrat illi l-ftehim bejn il-partijiet ilu jissussisti sa minn meta l-partijiet akkwistaw il-proprjetajiet rispettivi tagħhom;

76. Il-pjan mogħti bħala Option B mhux, fil-fehma tal-Qorti, pjan illi jagħmel sens fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, gialadarba ġie kkunsidrat illi l-kmamar mhumiex soġġetti għad-diviżjoni;

77. Mill-banda l-oħra, il-pjan mogħti bħala Option A jidher illi jirrifletti l-pożizzjoni tal-ko-proprjetarji preżentement, bid-differenza illi l-porzjonijiet 1 u 2 huma maqsuma b'mod orizzontali flok vertikali. Din il-Qorti, iżda, taqbel mal-intimati illi jkun aktar raġjonevoli illi l-qasma ssir b'mod vertikali minflok orizzontali, kemm għaliex il-konjuġi Cassar kellhom il-parti illi minnha setgħu jagħmlu użu indikata mal-kuntratt t'akkwist stess, kif ukoll għall-fini ta' prattiċita', stante illi, hekk kif issostni l-intimata Chetcuti fl-affidavit tagħha, *"Jista' anke jsir passaġġ sabiex wieħed jgħaddi għal fuq il-parti ta' wara pero' bil-mod ta' kif ġie maqsum se jkun hemm ħafna ħela peress li l-ħbula tal-inxir (li huwa l-użu primarju tal-bejt) se jkunu qegħdin jgħaddu mat-tul kollu tal-bejt. Din ma tagħmilx sens għalija."*[39] . Din il-Qori tikkondividi l-istess fehma.

Il-Pjan tal-Qasma

78. Ikkunsidrat il-premess, din il-Qorti hija tal-fehma illi, sabiex jiġi ritenut l-*istatus quo*:

- **Il-parti fil-pjan ta' qasma mmarkat bħala Option A fir-Rapport tal-Perit Tekniku illi tikkonsisti fil-Porzjonijiet 1 u 2 għandha tinqasam f'żewġ porzjonijiet ugwali ta' 20mk kull wieħed, iżda tinqasam b'mod vertikali u mhux orizzontali. Il-parti b'aċċess indipendenti**

[39] A fol 184 tal-proċess

tiġi msejħa 'Porzjon 1' filwaqt illi l-parti aktar 'il ġew minnha tiġi msejħa 'Porzjon 2';

- **Il-parti fil-pjan ta' qasma mmarkat bħala Option A fir-Rapport tal-Perit Tekniku illi tikkonsisti fil-Porzjonijiet 3 u 4 għandha tinqasam f'żewġ porzjonijet ugwali ta' 20mk kull wieħed skont l-istess pjan ta' qasma;**

- **Il-konvenuti illi lilu jiġi assenjat il-Porzjon 2 jingħata dritt ta' passaġġ minn fuq Porzjon 1;**

79. Dwar l-assenjazzjoni ta' kull porzjon, din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi fil-kuntratt t'akkwist tal-konjuġi Cassar, ġiet speċifikament delineata ż-żona illi l-konjuġi Cassar kellhom jagħmlu użu minnha. Għaldaqstant, sabiex tonora l-ftehim kuntrattwali illi daħlu fih il-konjuġi Cassar, kif ukoll l-*istatus quo* illi jidher illi ħadd mill-partijiet ma qatt oġġezzjona għalih, il-Qorti tordna illi l-porzjonijiet jiġu assenjati kif isegwi:

Lil Nina Chetcuti jiġi assenjat il-Porzjon 1
Lill-konjuġi Cassar jiġi assenjat il-Porzjon 2
Lir-rikorrenti Marthese Sammut jiġi assenjat il-Porzjon 3
Lill-konjuġi Pace jiġi assenjat il-Porzjon 4

80. Finalment, il-Qorti hija tal-fehma illi, sabiex ma jinħeliex spazju bla bżonn, id-diviżjoni ssir permezz ta' marki fl-art.

C Spejjeż Ġudizzjarji

81. F'dawk illi huma spejjeż ġudizzjarji, din il-Qorti rat illi l-intimati Nina Chetcuti u l-konjuġi Pace daħlu f'din il-kawża prattikament intortament, stante illi jidher illi r-rikorrenti ma kinitx qed toġġezzjona mill-użu illi huma kienu qed jagħmlu tal-kmamar ta' fuq il-bejt u tal-bejt innifsu. Għaldaqstant, din il-

Qorti ma tarax illi għandhom jiġu mġiegħla jbatu spejjeż ġudizzjarji sostanzjali;

82. F'dak illi jirrigwarda l-konjuġi Cassar, din il-Qorti rat ukoll illi effettivament l-ilment tar-rikorrenti kien prinċiparjament fir-rigward tal-użu tal-konjuġi Cassar tal-kmamar tal-bejt, dwar liema ilment ir-rikorrenti ma ngħatatx raġun. Għaldaqstant, lanqas tqis din il-Qorti illi l-konjuġi Cassar għandhom ibatu spejjeż ġudizzjarji sostanzjali. Din il-Qorti, iżda, ser tieħu in konsiderazzjoni l-fatt illi ġiet miċħuda l-eċċezzjoni preliminari minnhom sollevata;

83. Mill-banda l-oħra, iżda, il-partijiet kollha qablu illi kellha ssir id-diviżjoni tal-bejt, b'dana illi l-partijiet kollha sejrin jibbenefikaw mis-sentenza illi qiegħda tingħata, u mhux ir-rikorrenti biss;

84. Tenut kont il-premess, din il-Qorti hija tal-fehma illi jkun ġust u ekwu illi r-rikorrenti tħallas nofs (1/2) l-ispejjeż ġudizzjarji, filwaqt illi l-konjuġi Cassar iħallsu kwart (1/4) tal-ispejjeż ġudizzjarji, u l-intimati Nina Chetcuti u l-konjuġi Pace iħallsu kwart (1/4) tal-ispejjeż ġudizzjarji *in solidum* bejniethom.

Decide

85. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenut in kwantu mhux kompatibbli ma' din is-sentenza;

(ii) **<u>Tilqa' *in parte*</u>** l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi l-attriċi u l-konvenuti huma ko-proprjetarji tal-parti tal-bejt tal-blokk tal-appartamenti bl-isem *Meiner Kinder Court*, Triq Viani, Sliema, fi kwoti ta' kwart indiviż kull wieħed, iżda mhux tal-kmamar tal-bejt mibnija fuqu;

(iii) **<u>Tilqa’ *in parte*</u>** t-tieni talba tar-rikorrenti u tordna d-diviżjoni tal-partijiet tal-bejt illi fuqha m’hemmx bini, u dan skont kif deskritt fil-parti *“Il-Pjan tal-Qasma”* f’din is-sentenza;

(iv) **<u>Tilqa’</u>** t-tielet talba tar-rikorrenti u tinnomina lin-Nutar Dr Liza Schembri sabiex tippubblika l-att ta’ diviżjoni u assenjazzjoni fit-termini ta’ din id-deċiżjoni, u tinnomina lil Dr. Josette Grech bħala kuratur deputat sabiex tirrappreżenta l-eventwali kontumaċi;

(v) **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tal-aħħar talba rikorrenti, stante illi qed tiġi assenjata lir-rikorrenti l-parti illi preżentement tintuża minnha stess.

Bl-ispejjeż ta’ din il-kawża jinqasmu bejn il-partijiet kif isegwi: ir-rikorrenti tħallas nofs (1/2) l-ispejjeż ġudizzjarji, filwaqt illi l-konjuġi Cassar iħallsu kwart (1/4) tal-ispejjeż ġudizzjarji, u l-intimati Nina Chetcuti u l-konjuġi Pace iħallsu kwart (1/4) tal-ispejjeż ġudizzjarji *in solidum* bejniethom.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Amanda Zerafa
Deputat Reġistratur