MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-10 ta' April, 2003

Citazzjoni Numru. 699/2000/1

Joseph u Henry a]wa Sultana
versus
Anna Manfrè

Din hija *actio de communi dividundo*.
I`-`itazzjoni tg]id illi l-partijiet huma ko-proprjetarji ta' korp ta' bini jismu *Sultana Flats* fi Triq il-G\ira, il-G\ira, li kisbuh ming]and {u\eppi Sultana b'kuntratt tat-2 ta' Novembru 1988 fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela. Bis-sa]]a ta' dak il-kuntratt l-atturi g]andhom flimkien in-nofs mhux maqsum ta' dak il-korp u l-konvenuta g]andha n-nofs l-ie]or.
Billi l-korp jista' jinqasam, u l-atturi ma jridux jibqg]u ko-proprjetarji flimkien mal-konvenuta, i\da g]alxejn sej]ulha biex issir il-qasma, l-atturi fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti:
1. tordna li ssir il-qasma tal-korp ta' bini jismu *Sultana Flats* fi Triq il-G\ira, il-G\ira skond l-ishma tal-partijiet;
2. ta]tar perit arkitett biex i]ejji pjanta u pjan ta' qasma; u

3. ta]tar nutar biex jippubblika l-att me]tie[u kuraturi biex jidhru f'isem min ma jersaqx g]all-pubblikazzjoni.
Talbu wkoll l-ispejje\, fosthom dawk ta' l-ittra uffi`jali tal-10 ta' Novembru 1999 u ta' l-ittri legali tad-9 ta' Frar 2000 u tat-23 ta' Marzu 2000.
Il-konvenuta ressqet dawn l-e``ezzjonijiet:
1. il-bini ma hux komodament divi\ibbli kif ig]idu l-atturi g]ax l-ewwel kondizzjoni fil-kuntratt tat-2 ta' Novembru 1988 imsemmi fi`-`itazzjoni, li hu kuntratt ta' enfitewsi, tg]id illi l-appartament numru wie]ed (1) ma jistax ji[i trasferit sakemm ikunu g]adhom]ajjin Giuseppe, Alfredo jew Emanuel a]wa Sultana, u Emanuel g]adu]aj;
2. i`-`ens ma jistax jinqasam ming]ajr il-kunsens tad-*dominus*, u l-enfitewti ma g]andhomx dak il-kunsens, aktar u aktar fid-dawl ta' dak li jing]ad fl-ewwel e``ezzjoni;
3. qabel ma talbu l-qasma tal-bini l-atturi kien imisshom jaraw illi kull parti tal-bini huwa kif iridu l-li[ijiet sabiex kull parti jkollha s-servizzi tad-dawl u ilma, u dan l-atturi g]adhom ma rawhx;
4. il-bini ma jistax jinqasam g]ax hemm partijiet minnu (*common parts*) li ma jistg]ux jinqasmu, u dan huwa "stat ta' fatt mhux a``ettabbli";
5. qabel ma jfittxu li jaqsmu l-atturi g]andhom "jirregolarizzaw ru]hom" mad-*dominus* "sabiex ji[u evitati pro`eduri ulterjuri" mid-*dominus*; u
6. fil-ka\ illi l-qorti tordna li ssir il-qasma, l-ispejje\, mag]duda dawk ta' xog]ol ta' [ebel, tal-perit, tan-nutar u tal-gvern, g]andhom i]allsuhom l-atturi billi l-konvenuta ma g]andha ebda o[[ezzjoni illi tibqa' fi stat ta' komproprjetà.
Billi l-e``ezzjonijiet huma, fil-parti l-kbira tag]hom, ta' natura legali, il-qorti sejra qabel kull ]a[a o]ra tqis dawn l-e``ezzjonijiet.
L-ewwel e``ezzjoni hija mibnija fuq l-ewwel patt tal-kuntratt tat-2 ta' Novembru 1988 li bih il-partijiet kienu kisbu l-*utile dominium* tal-bini li dwaru saret il-kaw\a. Dan il-patt ig]id hekk:

1. … … … l-enfitewti ma jistg]ux jittrasferixxu l-appartament numru wie]ed (1) li ji[i fl-ewwel sular ta' l-imsemmi korp ta' bini sakemm ikun g]adu]aj il-kon`edenti {u\eppi Sultana jew xi wie]ed minn]utu l-o]ra Alfredo *sive* Fredu jew Emanuel, ulied Andrea, twieldu l-Mellie]a.

Qasma ta’ proprjetà komuni bejn il-komproprjetarji ma hix trasferiment, u g]alhekk dan il-patt ma j\ommx milli ssir il-qasma. Naturalment, il-fatt illi fond ma jistax jinbig] inaqqas il-valur tieg]u, i\da dan huwa fattur illi jitqies meta jit]ejja l-pjan ta’ qasma g]all-g]anijiet ta’ ekwiparazzjoni jekk ikun il-ka\, i\da mhux illi j\omm milli ssir il-qasma. Fil-fatt [ara illi l-persuni msemmija fil-patt illum huma kollha mejtin, u l-a]]ar wie]ed miet waqt li kienet miexja l-kaw\a; g]alhekk din l-e``ezzjoni ma g]adhiex aktar relevanti.

It-tieni e``ezzjoni tg]id illi `-`ens ma jinqasamx jekk mhux bil-kunsens tas-sid.

Dwar qasma ta`-`ens, l-art. 1502 tal-Kodi`i ~ivili jg]id hekk:

1502. (1) I`-`ens ma jistax jinqasam ming]ajr il-kunsens tal-padrun dirett; i\da jekk il-fond ji[i ttrasferit lil, jew xort’o]ra jkun il-proprjetà ta’, \ew[persuni jew i\jed separatament, il-padrun dirett ma jistax jirrifjuta l-kunsens tieg]u g]all-qsim ta`-`ens jekk dak il-qsim isir sostanzjalment fl-istess proporzjoni tal-partijiet separati mi\muma mill-persuni li jkunu je]tie[u l-kunsens.

Dan ifisser illi l-qasma ta`-`ens trid issir fl-istess proporzjon b]all-qasma tal-fond; ma jfissirx illi l-qasma ma tistax issir.

It-tielet e``ezzjoni tg]id illi l-bini li g]andu jinqasam g]andu jkun skond il-li[i. Billi g]all-g]anijiet ta’ din l-e``ezzjoni il-qorti trid tqis xi osservazzjonijiet li g]amel il-perit ma]tur minnha, din l-e``ezzjoni nqisuha aktar ’il quddiem.

Ir-raba’ e``ezzjoni tg]id illi hemm xi partijiet tal-bini li ma jistg]ux jinqasmu g]ax iservu l-bini kollu.

Huwa minnu illi f’korp ta’ bini li jkun fih diversi appartamenti bilfors ikun hemm partijiet, b]al ma huma l-bieb ta’ barra, id-da]la u t-tara[, li, min-natura tag]hom, ma jistg]ux jinqasmu g]ax ikollu jinqeda bihom kull min g]andu appartament f’dak il-korp. Dan i\da jfisser illi dawk il-partijiet, li nistg]u nsej]ulhom ta’ kom-proprjetà ne`essarja, g]andhom jibqg]u komuni i\da ma jfissirx illi min]abba f’hekk il-korp kollu g]andu jibqa’ komuni.

Il-]ames e``ezzjoni tg]id illi l-partijiet g]andhom “jirregolarizzaw ru]hom” mad-*dominus* “sabiex ji[u evitati pro`eduri ulterjuri” mid-*dominus*. Il-konvenuta ma fissritx x’inhuma l-pendenzi li jridu ji[u “regolarizzati”, u g]alhekk din l-e``ezzjoni ma hemmx g]alfejn inqisuha aktar.

L-a]]ar e``ezzjoni tg]id illi, ladarba l-konvenuta hija kuntenta bl-istat ta' komproprjetà, u huma l-atturi li jridu jaqsmu, l-ispejje\ tal-qasma g]andhom i]allsuhom huma.

Il-li[i tqis il-komproprjetà b]ala stat temporanju u mhux normali, u tag]ti lil kull wie]ed mill-komproprjetarji, \g]ir kemm hu \g]ir is-sehem tieg]u, il-jedd illi jitlob il-qasma[1]. Il-benefi``ji tal-qasma, i\da, igawduhom il-komproprjetarji kollha, g]ax kull wie]ed jie]u sehmu ]ieles mir-rabta li j[ib mieg]u il-fatt li qabel ma kienx sid wa]du[2]. G]alhekk, ladarba l-benefi``ji jgawdihom kul]add, huwa xieraq illi l-ispejje\ ukoll jinqasmu fuq kul]add, skond is-se]em ta' kull wie]ed.

Ng]addu issa biex naraw tistax issir il-qasma, u f'dak il-ka\ kif g]andha ssir.

G]al dan il-g]an il-qorti b'dikriet tat-8 t'Awissu 2000[3]]atret lill-Arkitett Frederick Doublet sabiex ig]id jekk il-korp jistax jinqasam f'\ew[ishma ndaqs fil-valur, u f'dak il-ka\ jag]mel pjan ta' qasma.

Il-perit sab illi hemm *garage* fil-pjan terren; \ew[appartamenti, numru wie]ed (1) u tnejn (2) fit-tieni sular (*first floor*); \ew[appartamenti o]ra, numru tlieta (3) u erbg]a (4) fit-tielet sular (*second floor*), li huma mniffda; u bejt fuq.

Il-perit sab ukoll illi l-*garage* fil-pjan terren ma hux imniffed ma' bit]a kif trid il-li[i[4], u l-bit]a li hemm fuq wara tat-tieni sular hija i\g]ar minn kemm trid il-li[i[5]. Dawn huma l-irregolaritajiet li min]abba fihom il-konvenuta ressqet it-tielet e``ezzjoni tag]ha, li trid illi qabal ma ssir il-qasma l-partijiet jaraw illi l-bini jkun kif trid il-li[i.

Il-perit fisser ukoll illi dawn l-irregolaritajiet ma humiex sejrin jitne]]ew bix-xog]lijiet li jridu jsiru biex il-proprjetà tinqasam[6].

Tassew, il-bini g]andu jkun skond il-li[i f'kull waqt u mhux biss meta ji[i biex jinqasam. Madankollu, billi kien biss

---

1 Art. 496(1), Kod. ~iv.

2 Art. 491 Kod. ~iv.

3 *Fol.* 22 *et tergo.*

4 Para. 14.2 u 14.3 tar-rapport, *fol.* 56.

5 Para. 14.4, *ibid.*

6 Para. 15.1, *fol.* 57.

waqt is-smig] ta' din il-kaw\a illi l-awtorità pubblika, rappre\entata minn din il-qorti, saret taf li hemm ksur tal-li[i, il-qorti taqbel mal-konvenuta illi ma tistax t]alli li jkompli fis-se]] stat ta' illegalità.
G]al din ir-ra[uni l-qorti f'dan l-istadju ma tistax tag]ti r-rimedju tal-qasma li jridu l-atturi. G]alhekk qabel ma tag]ti s-sentenza finali tag]ti lill-partijiet \mien ta' xahar millum biex b'nota flimkien ig]idu jridux illi jer[a' jin]atar perit tekniku biex i]ejji pjanta ta' xog]lijiet li jne]]u l-irregolaritajiet, sabiex fuq din il-pjanta jinkiseb il-permess ta' l-awtorità kompetenti, jew iridux illi dik il-pjanta j]ejjuha huma stess flimkien. Fin-nuqqas ta' ftehim il-qorti tg]addi biex ter[a' ta]tar perit tekniku.
Il-kaw\a hija differita g]at-30 ta' Mejju 2003 fid-9.00 *a.m.* g]all-e\ami tan-nota tal-partijiet u g]all-provvediment li jkun me]tie[.

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