KOMUNJONI TAL-BINI

DIVIZZJONI

ART 489 – ART 499 – KAP 16

PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis 28 ta' Gunju, 2001

Kawza Numru: 5
Citazzjoni Numru: 2217/95/RCP

Brian Bajada bhala mandatarju tal-assenti Perit Arkitett u Inginier Civili Joseph Galea u ta' l-assenti Maria Carmela sive Marika mart Carmel sive Charles Attard in forza ta' prokura tad-9 ta' Dicembru 1989 Cecilia mart l-istess Brian Bajada u Paola mart Alexander Miceli, u Emma armla ta' Raphael sive Effie Galea, ghall-interess kollu li jista jkollha bhala usufruttwarja ta' zewgha

vs

Victoria D'Emmanuele; Carmela sive Marlene Barthet u Joseph, Paul u Antonio ahwa Falzon bhala werrieta ta' Imelda Falzon nee' galea; Mary Galea; Joseph Galea; Louis Galea u Catherine Spiteri u Judith Galea ghal kull interess li jista jkollha bhala uzufruttwarja ta' zewgha l-mejjet Antoine; Louis u Stephanie mizzewgin Galea bhala xerrejja ta' proprieta tal-mejjet Raphael Galea; u Wisq Reverendu Patri Benjamin Galea tal-Patrijiet Frangiskani Minuri, fil-kwalita tieghu ta' Amministratur u ghal kull interess li jista jkollu u b'digriet tas-27 ta' Ottubru, 1999 il-Qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju fil-persuna ta' Joseph Aquilina Ekonomu ta' Monsinjur Arcisqof u Amministratur tal-beni tal-Entitajiet Religjuzi kollha ta' Malta ghan-nom u

fl-interess tad-Dar tal-Providenza tas-Siggiewi sabiex ikompli l-kawza minflok il-konvenuta Maria sive Maria Carmela Galea, li mietet fil-mori tal-kawza.

Il-Qorti,

I. Preliminari

Rat ic-citazzjoni ipprezentata fit-18 ta' Dicembru, 1995 fejn l-atturi ippremettew illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Angelo Vella datat 11 ta' Awissu, 1994 (kopja hawn annessa u markata bhala Dok. BB1) huma kienu ittrasferew lil konvenuta Stephanie mart Louis Galea u lil istess konvenut Louis Galea sesta parti (1/6) indiviza ta' diversi proprjetajiet elenkati fl-imsemmi att taht in-numri minn wiehed (1) sa hdax (11) u kienu ttrasferew wkoll wahda minn erba u ghoxrin (1/24) parti ta' seba proprjetajiet ohra elenkati fl-istess att, liema bejgh u trasferimenti saru bil-kunsens, rikonoxximent u accettazzjoni mill-konvenuti kollha salv ir-reverendu Patri Benjamin Galea li deher f'isimhom fil-kwalita tieghu ta' mandatarju taghhom;

Illi b'kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Joseph Darmanin ta' l-10 ta' Dicembru, 1994 (kopja hawn annessa u markata bhala Dok BB2), l-konvenuti ddikjaraw illi huma kellhom in komuni bejniethom fis-sehem ta'

tlieta minn sitta (3/6) parti indiviza bejn il-konvenuti Victoria D'Emmanuele, Mary u Joseph ahwa Galea; waqt li l-konvenuti Carmela sive Marlene Barthet, Paul, Joseph u Antonio ahwa Falzon bhala eredi ta' Imelda Falzon nee' Galea ghal sesta parti (1/6) ohra; u li l-konvenuti Louis Galea, Catherine Spiteri u Judith Galea ghall-interess li jista jkollha bhala usufruttwarja ta' zewgha l-mejjet Antoine, kellhom sesta parti (1/6) ohra; u li l-ahhar sesta parti (1/6) tal-proprieta kienet tal-konvenuti l-konjugi Louis u Stephanie Galea bhala s-sehem li xtraw minghand l-atturi relattivament ghal diversi proprjetajiet hemm elenkati minn numru wiehed (1) san-numru tlieta u ghoxrin (23) liema lista tinkludi l-appartamenti 2,4,5 u 6 "Flora Flats", 230, Triq San Albert, Gzira.

Illi l-apartament wiehed (1) u tlieta (3) fl-istess blokk Flora Flats, nbieghaw rispettivament fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa tas-sittax (16) ta' Frar, 1994 u fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello tas-7 ta' Mejju, 1984 bil-kunsens u partecipazzjoni ta' l-atturi u cioe` qabel ma gie ffirmat l-att tad-divizjoni bejn il-konvenuti u ghalhekk dawn iz-zewg appartamenti ma setghux jigu assenjati.

Illi fl-istess att tan-Nutar Dr Joseph Darmanin gie wkoll dikjarat mill-intimati illi fil-11 ta' Awissu, 1994 l-atturi bieghu sehemhom ta' diversi mmobili, barra minn sehemhom t'appartamenti numri 2,4,5 u 6 Flora Flats f'numru 230, Triq San Albert, Gzira. Tant li nfatti,

testwalment, hekk gie dikjarat (ara pagna 5 ta' Dok. BB2):

"Premess ukoll illi b'att tan-Nutar Angelo Vella tal-11 ta' Awissu tas-sena korrenti (1994) (l-atturi) bieghu lil Louis Galea u Stephanie mart l-imsemmi Louis Galea fost immobili ohra s-segwenti, cioe` s-sehem taghhom mill-wirt, minn barra l-Flora Flats, f'numru mitejn u tletin (230), Triq San Albert, Gzira".

Illi nonostante din id-dikjarazzjoni esplicita fis-sens illi l-atturi ma kienux ittrasferew lil Stephanie u Louis Galea is-sehem taghhom ta' l-appartamenti in kwistjoni cioe` 2,4,5 u 6 Flora Flats, 230, Triq San Albert, Gzira u kwindi kienu ghadhom ko-proprjetarji ta' l-istess appartamenti, l-konvenuti xorta wahda pprocedew ghal qsim u fil-fatt assenjaw bejniethom l-proprieta kollha elenkata minn numru 1 san-numru 23 fl-atti tan-Nutar Darmanin komprizi l-premessi appartamenti f'Flora Flats, minghajr il-kunsens, presenza u partecipazzjoni ta' l-atturi.

Illi dan l-agir tal-konvenuti kollha bhala kondividenti u koproprjetarji ta' diversi proprjetajiet u l-intimat Reverendu Patri Benjamin Galea bhala Amministratur irrekaw u jistghu jirrekaw diversi danni lill-atturi.

Illi mis-suespost kif dokumentat bl-atti hawn annessi jirrizulta bl-aktar mod car li l-konvenuti kollha kienu jafu ben tajjeb li l-atturi kienu baqghu ko-proprjetarji u

b'hekk kellhom drittijiet ta' proprjeta rigward appartamenti Nru 2,4,5 u 6 fil-blokk Flora Flats 230, Triq San Albert, Gzira ghaliex ma kienux bieghu u ttrasferew sehemhom ta' din il-proprjeta fl-att tat-trasferiment mal-konvenuti Louis u Stephanie konjugi Galea u ghalhekk l-assenjazzjoni li saret fir-rigward ta' din il-proprjeta fil-kuntratt tad-divizjoni fl-atti tan-Nutar Darmanin saret in *mala fede* mill-konvenuti u ghalhekk kellhom jittiehdu l-proceduri skond il-ligi sabiex l-*status quo ante* li kien issehh qabel ma gie konkluz l-imsemmi att tad-divizjoni jerga javvera ruhu.

Illi l-konvenuti jew xi whud minnhom ippruvaw jittrasferixxu lil terzi dawk l-appartamenti li baqa' cioe` li jgibu numru 2,4,5 u 6 Flora Flats, 230, Triq San Albert, Gzira minghajr il-kunsens u awtorizzazzjoni ta' l-atturi.

Illi nonostante li l-konvenuti gew interpellati sabiex jirregolarizzaw il-posizzjoni ta' bejn il-kontendenti dawn irrifjutaw li jottemperaw ruhhom u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

L-istess atturi talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-proprjeta li tikkonsisti f'appartamenti numri 2,4,5 u 6 fi blokk bl-isem Flora Flats, 230, Triq San Albert, Gzira hija nkomuni bejn il-kontendenti salv ir-Reverendu Patri Benjamin Galea u l-usufruttwarja Judith Galea armla minn Antoine u li l-

atturi ghad ghandhom drittijiet ta' proprjeta fl-imsemmija appartamenti nkluza l-arja sovvrapposta ghal blokk li jinkorpora l-appartamenti premessi;

2. Tiddikjara null u bla validita fil-ligi l-att tad-divizjoni ffirmat bejn il-konvenuti fl-10 ta' Dicembru, 1994 fl-atti tan-Nutar Joseph Darmanin *in toto* jew fir-rigward ta' l-appartamenti Nru 2,4,5 u 6 fil-blokk bl-isem Flora Flats, 230, Triq San Albert, Gzira; u

3. Tordna lid-Direttur tar-Registru Pubbliku jikkancella mir-Registru Pubbliku l-iskrizzjoni ta' l-imsemmi att ta' divizjoni ta' l-10 ta' Dicembru, 1994 fl-atti tan-Nutar Joseph Darmanin *in toto* jew in kwantu hemm riferenza fih ghal appartamenti 2,4,5 u 6, 230 Triq San Albert, Gzira.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Protest ta' 16 ta' Mejju, 1995 u tal-Mandat t'Inibizzjoni Nru. 3305/95 kontra l-konvenuti li jibqghu mharrka minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi, l-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti a fol 6 et seq. rispettivament tal-process.

Rat illi l-konvenuti gew debitament notifikati;

Rat l-eccezzjonijiet tal-konvenuti ipprezentata fil-25 ta' Jannar, 1996 a fol. 26 tal-process fejn eccepew:

1. Illi l-konvenuti jichdu kategorikament illi huma agixxew *in mala fede*. Ghal kuntrarju huma agixxew *ai termini* ta' pjan ta' divizjoni datat 16 ta' Ottubru, 1989 (Dok. 2) dwar il-wirt tal-genituri taghhom Carmelo u Antonia Galea liema skrittura kienet giet iffirmata mill-eredi kollha inkluz Effie Galea, missier l-atturi.

2. Illi l-kuntratt ta' divizjoni tal-10 ta' Dicembru, 1994 in atti Nutar Joseph Darmanin gie pubblikat *ai termini* tal-imsemmi pjan ta' divizjoni u ghalhekk hu validu u skond il-ligi.

3. Illi huma l-atturi li qeghdin jagixxu in mala fede u dan peress illi wara li hadu sehemhom skond il-pjan ta' divizjoni imsemmi, issa qeghdin jippruvaw jostakolaw lill-konvenuti li jiehdu dak li hu taghhom bi dritt.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti tal-konvenuti a fol. 26, 27 u 28 rispettivament tal-process;

Rat l-affidavitsipprezentati u d-dokumenti kollha esebiti inkluza ix-xhieda moghtija quddiem din il-Qorti;

Rat il-verbal tas-27 ta' Frar, 2001 fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza ghal-lum.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza.

II <u>PROVI.</u>

Xehed permezz ta' affidavit ir-**Reverendu Benjamin Galea** fejn qal illi huwa kien sar esekutur testamentarju u amministratur tal-beni tal-genituri tieghu bis-sahha tat-testment *unica charta* taghhom tat-3 ta' Gunju, 1961 fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon. Pero`` huwa kien irrinunzja din l-ezekutterija u minflok sar prokuratur ta' hutu.

Jghid Patri Benjamin Galea illi mill-ewwel "*laqgha li zammejt ma' l-eredi kollha, fassalna il-procedura, kif ghandi nezercita l-kariga tieghi ta' prokuratur*". Izid jghid illi "*f'perjodu ta' cirka 30 sena amministrazzjoni bl-istess procedura ta' ftehim imsejjes fuq l-irgulija u fuq il-kelma, saru diversi kuntratti ta' bejgh u cnus*".

Dwar il-flats, maghrufa bl-isem ta' "Flora" f' St. Albert Street, Gzira jghid dan ix-xhud li dawn "*fil-1984 bonarjament u verbalment gew assenjati*". Dan ix-xhud jkompli jghid illi "*Hija Raphael (sive Effie) accetta, quddiem l-eredi kollha il-flat no. 3 fi Fleet Street u Flat No. 3 Flora*". Patri Galea jghid ukoll illi "*l-inkwilin tal-Flat 3 Flora, mar il-hanut ghand hija Raphel biex ihallas il-kera. Hija offrilhu l-bejgh tal-Flat 3, Flora, St.*

Albert Street, Gzira bil-prezz ta' Lm4,000. Is-Sur Vella accetta. Gie ghandi jgharrafni bid-decizjoni ta' hija, jiena ikkuntatjajt lil hija Effie u huwa infurmani li kien veru; ftehmna li inbieghlu l-flat. Jiena bhala prokuratur ta' kulhadd ghaliex kienet ghadha ma saritx id-divizjoni, bil-patt li malli nigu ghad-divizjoni jigi assenjat lilu l-Flat No. 3, Flora. Hija accetta, sar il-kuntratt fis-7 ta' Mejju, 1984 ghand in-Nutar Rosario Bonello. L-Lm4,000 rikavati tajthom lil hija Effie u accettahom".

Jghid Patri Galea illi fis-16 ta' Ottubru, saret laqgha bejn l-eredi fejn gie stabbilit pjan ta' divizjoni u di fatti gie iffirmat konvenju f'dan is-sens. Gara illi nhar l-4 ta' Dicembru, 1989 miet Effie Galea.

Fit-12 ta' Jannar Patri Benjamin Galea mar ghand Brian Bajada u talbu jestendi l-konvenju iffirmat fis-16 ta' Ottubru b'sitt xhur. Pero` kien f'dan iz-zmien li Brian Bajada qallu li mhux ser jerga jgeddu.

Sussegwentement fil-11 ta' Awissu, 1994 "*gejna biex niffirmaw il-kuntratt ta' bejgh bejn Brian u Louis ta' 1/6 tal-proprjeta ta' hija Effie quddiem in-Nutar Angelo Vella u prezenti l-Avukat Anton Micallef. Inqalghet il-kwistjoni tal-Flora Flats. In-Nutar Vella issugerixxa, ghaliex kien jaf il-posizzjoni li Brian jaghmel dikjarazzjoni li ma ghandu x'jaqsam xejn mal-flats. Dan accetta u weghdni li jaghmilha, jiena qaghdt fuq il-kelma tieghu, stennejt, waslet id-data tad-divizjoni, l-*

10 ta' Dicembru, 1994 u saret id-divizjoni ghand in-Nutar Darmanin".

Xehed ukoll permezz ta' affidavit **Brian Bajada**, liema affidavit jinsab esebit a fol. 78 tal-process.

Dan ix-xhud jghid illi huwa kien kellem lill Patri Benjamin Galea sabiex issir id-divizjoni pero` jghid illi dan Patri Benjamin Galea ma riedx. "*Pero`` fl-ahhar wasal li ried jaghmel konvenju ta' divizjoni parzjali*" u "*kont tkellimt ma Effie fuqha u fuq parir legali Effie accetta*". Jkompli jghid illi "*sar il-konvenju fis-16 ta' Ottubru, 1989 li kien validu ghal tlett xhur u dehert fuq il-konvenju jien b'prokura ghal Effie. Pero`, miet Effie fl-4 ta' Dicembru, 1989 u ftit granet warajh fis-17 ta' Dicembru, 1989 miet huh Antonio. Il-kuntratt baqa' ma sar qatt. Nghid ukoll li safejn naf jien qatt ma saru interpellazzjonijiet legali sabiex isir il-kuntratt u l-konvenju kien skada*".

Sussegwentement jghid illi "*darba ghal habta ta' Frar, 1994 cempilli n-Nutar Dr. Clyde La Rosa, biex nersaq fuq kuntratt ta' bejgh ta' l-appartamenti numru 1, fi Flora Flats, ghax Patri Benjamin ghamel konvenju ma' certu Louis Zammit fit-30 ta' Ottubru, 1991 a lunga skadenza, minghajr ma qatt informa lil eredi ta' Effie Galea. Il-konvenju kien sar wara l-mewt ta' Effie Galea u minghajr il-kunsens u l-konoxxenza ta' l-eredi tieghu. Izda biex ma naqlax inkwiet cempilt lil Patri Benjamin u qalli li ma setax jifhem kif jidhlu l-eredi ta' Effie*

Galea. Jien irrispondejtu li kellu ragun in-Nutar u kont lest li nidher fuq il-kuntratt".

Dwar id-divizjoni li sehhet fl-10 ta' Dicembru, 1994 Brian Bajada jghid illi "*din saret minghajr ma qatt ma gew infurmati l-eredi ta' Effie. Jiena mort ghand Patri Benjamin u kemmxejn irrabjat ghidtlu "Ghamilt id-divizjoni u ma tghidilna xejn?. Il-flus tal-kera pendenti fejn huma?. Hareg bir-risposta fjakka li jien kelli naghmel dikjarazzjoni li ma kelli x'naqsam xejn ma' Flora Flats*".

III **<u>DOKUMENTI</u>**

Illi gew esebiti diversi dokumenti u cioe``:

i. Dok. BB2 (a fol. 10 tal-process) kuntratt ta' divizjoni datat 10 ta' Dicembru, 1994;

ii. Dok. BB1 (a fol. 17 ta' process) Kuntratt ta' bejgh ta' diversi ishma minn diversi fondi datat 11 ta' Awissu, 1994;

iii. Dok. 2 (a fol. 32 tal-process) Pjan ta' divizjoni datat 16 ta' Ottubru, 1989;

iv. Dok. 4 (a fol. 38 tal-process) Kuntratt ta' bejgh ta' l-appartament numru 1 fil-pjan terren ta' blokk ta'

sitt appartamenti maghruf bhala "Flora Flats" fin-numru 230, Triq San Albert, Gzira;

v. Dok. 1 (a fol. 51 tal-process) Kuntratt ta' bejgh ta' l-appartament numru 3 fil-*first floor level* formanti parti mill-blokk appartamenti li jismu Flora Flats numru 230, f'St. Albert Street, Gzira.

I. DOK. BB2 (a fol. 10 tal-process) kuntratt ta' divizjoni datat 10 ta' Dicembru, 1994;

Dan huwa kuntratt ta' divizjoni maghmul minn Patri Benjamin Galea li deher ghan-nom ta' ohtu Maria Galea; Victoria armla ta' Joseph D'Emanuele u Joseph Galea; Louis Galea u Catherine mart Joseph Spiteri u Stephanie mart Louis Galea; Judith armla minn Anthony Galea, Marlene mart Alfred Barthet li dehret f'isimha proprju u f'isem hutha Paul, Joseph u Antonio ahwa Falzon. Dawn il-partijiet kollha qablu li ghandhom in komun bejniethom diversi ishma minn diversi proprjetajiet immobbli.

Dan il-kuntratt fih diversi premessi fosthom is-segwenti:

"*Illi huma ghandhom in komun bejniethom u cioe` … s-segwenti propejtajiet u cioe`: Il-flats numri 1, 2, 3, 4, 5, 6, "Flora Flats", f'numru 230, St. Albert Street, Gzira*".

u

"*Premess illi b'att tan-Nutar Clyde La Rosa tas-16 ta' Frar, 1994 il-kondividenti bieghu u ttrasferew lil terzi l-appartament numru 1, Flora Flats, numru 230, Triq San Albert, il-Gzira bil-prezz ta' Lm5,800*".

u

"*Raphael Galea miet fl-4 ta' Dicembru, 1989. B'testment fl-atti tan-Nutar George Bonello du Pius tat-28 ta' Awissu, 1982 huwa halla l-usufrutt ta' gidu lil martu Emma Galea u lil uliedu Joseph, Paola mart Alexander sive Sandro Miceli, Cecilia mart Brian Bajada u Maria Carmela sive Marika mart Charles Attard ahwa Galea bhala eredi tieghu. B'att tan-Nutar Angelo Vella tal-11 ta' Awissu, 1994 l-imsemmija uliedu bieghu sehemhom mill-wirt ta' Raphael Galea lil Louis u Stephanie konjugi Galea*"

u

"*Premess ukoll illi b'att tan-Nutar Angelo Vella tal-hdax ta' Awissu tas-sena korrenti (1994) it-tfal ta' Raphael Galea bieghu lil Louis Galea u Stephanie mart l-imsemmi Louis Galea fost immobbli ohra is-segwenti, cioe` s-sehem taghhom mill-wirt, minbarra l-Flora Flats f'numru 230, Triq San Albert, Gzira*".

ii. <u>Dok. BB1</u> (a fol. 17 ta' process) Kuntratt ta' bejgh ta' diversi ishma minn diversi fondi datat 11 ta' Awissu, 1994;

Kuntratt ta' bejgh datat 11 ta' Awissu, 1994 maghmul minn Brian Bajada ghan-nom ta' Joseph, Cecilia mart Brian Bajada, Paola mart Alexander sive Sandro Miceli u Maria Carmela sive Marika mart Charles Attard ahwa Galea a favur Joseph Mary Cini li deher ghan-nom ta' Stephanie u Louis konjugi Galea.

Illi fil-parti dikjaratorja ta' dan il-kuntratt jinghad illi "*l-kwota ta' immobbli trasferita in forza ta' dan il-kuntratt ipperveniet lill-vendituri mill-wirt ta' Raphael sive Effie Galea li miet fl-4 ta' Dicembru, 1989 liema wirt huwa regolat b'testment 'unica charta' maghmul mill-imsemmi Raphael Galea u martu Emma Galea fl-atti tan-Nutar George Bonello du Pius tat-28 ta' Awissu, 1982 fejn wara li halla l-uzufrutt generali ta' gidu lill-imsemmija martu huwa nnomina bhala eredi universali tieghu lil erba' (4) uliedu, komparenti fuq dana l-kuntratt*".

Imkien ma jissemma f'dan il-kuntratt li qed jigu trasferiti xi ishma li l-komparenti ghandhom fl-appartamenti li jinsabu gewwa Flora Flats, numru 230, F'St. Albert Street, Gzira.

iii. Dok. 2 (a fol. 32 tal-process) Pjan ta' divizjoni datat 16 ta' Ottubru, 1989;

Pjan ta' divizjoni datat 16 ta' Ottubru, 1989 fejn gie propost li jigu assenjati diversi proprjetajiet u li ghandhom jinqasmu f'sitt porzjonijiet.

iv. Dok. 4 (a fol. 38 tal-process) Kuntratt ta' bejgh ta' l-appartament numru 1 fil-pjan terren ta' blokk ta' sitt appartamenti maghruf bhala "Flora Flats" fin-numru 230, Triq San Albert, Gzira;

Kuntratt ta' bejgh datat 16 ta' Frar, 1994 maghmul minn Patri Benjamin Galea ghan-nom ta' Victoria armla ta' Giuseppe Demanuele, Maria u Joseph ahwa Galea; Paul, Joseph, Antonio u Marlene mart Alfred Barthet ahwa Falzon; Judith armla minn Anthony Galea; Catherine mart Joseph Spiteri u Louis ahwa Galea; Brian Bajada ghan-nom ta' Joseph, Maria Carmela sive Marika mart Carmel sive Charles Attard, Cecilia mart l-istess Brian Bajada u Paola mart Alexander Miceli ahwa Galea; Emma armla ta' Raphael sive Effie Galea a favur Louis u Mary konjugi Zammit li xtraw il-post bin-numru 1 fil-pjan terren ta' blokk ta' sitt appartamenti maghruf bhala "Flora Flats", fin-numru 230, Triq San Albert, Gzira.

v. Dok. 1 (a fol. 51 tal-process) Kuntratt ta' bejgh ta' l-apartament numru 3 fil-*first floor level* formanti

parti mill-blokk appartamenti li jismu Flora Flats numru 230, F' St. Albert Street, Gzira.

Kuntratt ta' bejgh datat 7 ta' Mejju, 1984 maghmul minn Patri Benjamin Galea ghan-nom ta' Vitorina armla ta' Giuseppe Demanuele, Maria Galea, Raphael, Antonio u Joseph ahwa Galea u l-istess Patri Benjamin Galea li deher ukoll ghan-nom ta' Paul, Joseph, Antonio u Marlene mart Alfred Barthet ahwa Falzon a favur Edgar Vella li xtara l-post ossia appartament numru 3, li jinsab fil-first floor level formanti parti mill-blokk appartamenti li jismu "Flora Flats" numru 230, f'St. Albert Street, Gzira.

III **<u>KONSIDERAZZJONIJIET LEGALI</u>**

Illi l-azzjoni odjerna hija wahda sabiex jigi dikjarat illi s-segwenti appartamenti u cioe` dawk bin-numri 2, 4, 5 u 6 fi blokk bl-isem Flora Flats, 230, Triq San Albert, Gzira hija nkomuni bejn il-kontendenti salv ir-Reverendu Patri Benjamin Galea u l-usufruttwarja Judith Galea armla minn Antoine u li l-atturi ghad ghandhom drittijiet ta' proprjeta fl-imsemmija appartamenti nkluza l-arja sovvrapposta ghal blokk li jinkorpora l-appartamenti premessi. Konsegwentement jigi dikjarat null u bla validita fil-ligi l-att tad-divizjoni ffirmat bejn il-konvenuti fl-10 ta' Dicembru, 1994 fl-atti tan-Nutar Joseph Darmanin *in toto* jew fir-rigward ta' l-appartamenti Nru 2,4,5 u 6 fil-

blokk bl-isem Flora Flats, 230, Triq San Albert, Gzira. Sussegwentement jigi ordnat lid-Direttur tar-Registru Pubbliku jikkancella mir-Registru Pubbliku l-iskrizzjoni ta' l-imsemmi att ta' divizjoni ta' l-10 ta' Dicembru, 1994 fl-atti tan-Nutar Joseph Darmanin *in toto* jew in kwantu hemm riferenza fih ghal appartamenti 2,4,5 u 6, 230 Triq San Albert, Gzira.

<u>L-EWWEL ECCEZZJONI</u>

Il-konvenuti ecceppew illi huma ma agixxewx *in mala fede*. Anzi ghal kuntrarju huma agixxew *ai termini* ta' pjan ta' divizjoni datat 16 ta' Ottubru, 1989 (Dok. 2) dwar il-wirt tal-genituri taghhom Carmel u Antonia Galea liema skrittura kienet giet iffirmata mill-eredi kollha inkluz Effie Galea, missier l-atturi.

Illi **Kodici Civili (Kap. 16)** jitkellem dwar **in-Natura tal-Komunjoni Tal-Beni, u l-Jeddijiet tal-Komproprjetarji matul il-Komunjoni**. Fl-**artikolu 489 (1)** ta' dan il-Kodici jinghad illi:

"*(1) Hemm il-komunjoni tal-beni meta l-proprietà ta' l-istess haga wahda, jew ta' l-istess jedd wiehed, hija ta' zewg persuni jew izjed pro indiviso*".

Illi mhux kontestat illi l-eredi ta' Effie Galea ghandhom partijiet in komuni ma ohrajn il-proprjeta li tinsab fil-fond maghruf bl-isem ta' Flora Flats, f'numru 230, gewwa St. Albert Street, Gzira.

Illi l-istess **Kodici Civili fl-artikolu 499 subartikolu (1)** jghid illi "*il-qasma ta' hwejjeg immobbli ma tiswiex jekk ma ssirx b'att pubbliku*".

Illi jirrizulta li kien sar ftehim fis-16 ta' Ottubru, 1989 bejn il-komproprjetarji, awturi tal-partijiet odjerni, ta' diversi proprjetajiet mizmuma in komun. Illi skond dan il-ftehim jirrizulta illi l-partijiet kienu obbligaw ruhhom "*illi jersqu u jiffirmaw l-att ta' divizjoni a bazi tal-ftehim kif fuq stipulat fi zmien tlett xhur mill-lum*". Gara illi tnejn mill-ko-proprjetarji lehqu mietu qabel ma giet iffirmata din id-divizjoni. Mill-atti ma jirrizultax illi kien hemm xi estensjoni ta' zmien sabiex il-kuntratt ta' divizjoni hawn imsemmi jigi iffirmat mill-eredi tad-decujii. Lanqas ma jirrizultaw xi interpellazzjonijiet sabiex l-eredi tad-decujii jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' dan l-att ta' divizjoni.

Illi ghalhekk din l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti ma tistax tintlaqa.

IT-TIENI ECCEZZJONI

Il-konvenuti ecceppew illi l-kuntratt ta' divizjoni tal-10 ta' Dicembru, 1994 in atti Nutar Joseph Darmanin gie pubblikat *ai termini* tal-imsemmi pjan ta' divizjoni u ghalhekk hu validu u skond il-ligi.

Illi anke din l-eccezzjoni mhix sostenibbli legalment u dan kif diga gie dikjarat minn din il-Qorti hawn aktar il-fuq. Din il-fehma hija ukoll imsahha bil-fatt illi fid-Dokument BB2 li jinsab esebit a fol. 10 *et sequitur* tal-process u li huwa l-kuntratt tad-divizjoni li sehhet fl-10 ta' Dicembru, 1994 hemm is-segwenti premessa u cioe` "*Premess ukoll illi b'att tan-Nutar Angelo Vella tal-hdax ta' Awissu tas-sena korrenti (1994) it-tfal ta' Raphael Galea bieghu lil Louis Galea u Stephanie mart l-imsemmi Louis Galea fost immobbli ohra is-segwenti, cioe` s-sehem taghhom mill-wirt, minbarra l-Flora Flats f'numru 230, Triq San Albert, Gzira*".

Illi sfortunatament f'dan l-istess kuntratt ta' divizjoni hemm premess ukoll is-segwenti "*Raphael Galea miet fl-4 ta' Dicembru, 1989. B'testment fl-atti tan-Nutar George Bonello du Pius tat-28 ta' Awissu, 1982 huwa halla l-usufrutt ta' gidu lil martu Emma Galea u lil uliedu Joseph, Paola mart Alexander sive Sandro Miceli, Cecilia mart Brian Bajada u Maria Carmela sive Marika mart Charles Attard ahwa Galea bhala eredi tieghu. B'att tan-Nutar Angelo Vella tal-11 ta' Awissu, 1994 l-imsemmija uliedu bieghu sehemhom mill-wirt ta' Raphael Galea lil Louis u Stephanie konjugi Galea*".

Illi jirrizulta bl-aktar mod car illi hemm dawn iz-zewg klawsoli in konflitt ma xulxin u b'hekk seta' nholoq il-malintizz li wassal ghal din il-kawza. Illi ghalhekk fil-kuntratt ta' divizjoni ta' l-10 ta' Dicembru, 1994 giet

assenjata proprjeta meta fil-fatt, uhud mill-ko-proprjetarji ma kienux jafu b'dik l-assenjazzjoni u dan bi ksur car tad-drittijiet taghhom u ghalhekk bla ma kienu partecipi fl-istess kuntratt.

IT-TIELET ECCEZZJONI

Illi huma l-atturi li qeghdin jagixxu *in mala fede* u dan peress illi wara li hadu sehemhom skond il-pjan ta' divizjoni imsemmi, issa qeghdin jippruvaw jostakolaw lill-konvenuti li jiehdu dak li hu taghhom bi dritt.

Illi mill-provi prodotti ma jirrizultax li l-atturi agixxew *in mala fede* kif qed jigi allegat mill-konvenuti. L-atturi gustament, qed jitolbu li jiehdu dak li haqqom skond il-ligi galadarba l-pjan ta' divizjoni li gie iffirmat fis-16 ta' Ottubru, 1989 qatt ma gie segwit b'kuntratt. Illi ghalhekk anke din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

IV. KONKLUZZJONI

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:

1. Tiddikjara li l-proprjeta li tikkonsisti f'appartamenti numri 2,4,5 u 6 fi blokk bl-isem Flora Flats, 230, Triq San Albert, Gzira hija nkomuni bejn il-kontendenti salv

ir-Reverendu Patri Benjamin Galea u l-usufruttwarja Judith Galea armla minn Antoine u li l-atturi ghad ghandhom drittijiet ta' proprjeta fl-imsemmija appartamenti nkluza l-arja sovvrapposta ghal blokk li jinkorpora l-appartamenti premessi;

2. Tiddikjara null u bla validita` fil-ligi l-att tad-divizjoni ffirmat bejn il-konvenuti fl-10 ta' Dicembru, 1994 fl-atti tan-Nutar Joseph Darmanin *in toto*; u

3. Konsegwentement tordna lid-Direttur tar-Registru Pubbliku jikkancella mir-Registru Pubbliku l-iskrizzjoni ta' l-imsemmi att ta' divizjoni ta' l-10 ta' Dicembru, 1994 fl-atti tan-Nutar Joseph Darmanin *in toto*, stante li huwa null u bla effett.

Bl-ispejjez kollha ta' din il-kawza kontra l-istess konvenuti

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
28 ta' Gunju, 2001

Josette Demicoli
Deputat Registratur
28 ta' Gunju, 2001