MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 473/2006

Nazzareno Caruana

Vs

John Inguanez

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ Nazzareno Caruana fejn dan internetta illi:

Huwa l-propjetarju ta’ zewg appartamenti, ossia, Flats 1 u 2, 66, Crucifix Street, Senglea.

Huwa wkoll propjetarju ta’ zewg terzi ta’ l-entrata, tarag u l-arja tal-bejt tal-kumplament tal-blokk appartamenti u dan kif jirrizulta mill-annessi kuntratti mmarkati bhala Dok A u Dok B.

Il-konvenut huwa l-propjetarju ta’ l-appartament numru 3 ta’ l-istess blokk u wkoll ta’ terz ta’ l-entrata, tarag u l-arja tal-bejt.

L-attur ma jixtieqx jibda jipposjedi b’mod indiviz l-arja tal-bejt flimkien mal-konvenut u nterpella inutilment lill-konvenut jiddivjeni ghall-qasma. Fil-fatt, il-konvenut jippretendi li huwa ghandu sehem ugwali ta’ l-arja tal-bejt ma’ l-attur.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha prevja li jidhrilha l-bzonn tiddikjara li l-attur jipposjedi zewg terzi u l-konvenut terz mill-entrata, tarag u arja tal-bejt, tordna d-divizjoni ta’ l-arja tal-bejt imsemmija bl-opera ta’ perit nominandi u dan billi tassenja zewg terzi ghall-attur u terz ghall-konvenut.

Rat ir-risposta tal-konvenut fejn dan eccepixxa illi:

Preliminarjament l-esponenti jeccepixxi n-nuqqas ta’ gurisdizzjoni ta’ din l-Onorabbli Qorti sabiex tisma’ u tiddeciedi l-kawza odjerna u dan stante li l-mertu li fuqu hija msejsa din il-kawza jaqa’ fil-gurisdizzjoni esklussiva tac-Centru ta’ l-Arbitragg u dan ai termini ta’ l-Att dwar il-*Condominia*, Kap. 398 tal-Ligijiet ta’ Malta u wkoll tal-Att dwar l-Arbitragg, Kap. 387 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba tal-attur hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li mhix ammissibbli ai termini ta’ l-Artikoli 4 *et sequitur* ta’ l-Att dwar il-*Condominia*, Kap. 398 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba tal-attur hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-attur ma ghandux jedd jitlob il-qasma ta’ immobbli *de quo* li jitgawda in komun ma’ l-esponenti.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba tal-attur hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-immobbli *de quo* mhux divizibbli.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza l-attur qed jitlob id-divizjoni tal-arja ta' bejt ta' fuq blokka ta' tlett appartamenti, li tnejn minnhom huma propjeta' tal-istess rikorrent u t-tielet wiehed huwa propjeta' tal-konvenut. Il-konvenut jilqa' billi jikkontendi illi l-materja hija wahda ta' Condominium u allura fil-gurisdizzjoni esklussiva tac-Centru tal-Arbitragg.

Ikkunsidrat illi:

L-Att dwar il-Condominia (Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta) jelenka dettaljatament x'jikkostitwixxi Condominium ghall-iskopijiet ta' dik il-ligi u, senjatament, skond l-Art 2(1), Condominium huwa definit bhala bini jew grupp ta' bini fejn il-proprjeta' jew l-uzu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni tieghu hija ta' zewg persuni jew izjed *pro indiviso* u l-proprjeta' tad-diversi oqsma separati hija ta' l-istess zewg persuni jew izjed *pro diviso*.

Minn dan wiehed jikkonkludi illi l-oggett ta' din il-kawza u cioe' l-bejt tal-appartamenti de quo, jaqa' direttament fl-iskop tal-istess ligi, u dan in vista ta' dak li tipprovdi Skeda 4 tal-Kap 387, u cioe' konsegwentement, kull tilwima fir-rigward ghandha tigi sottomessa ghall-arbitragg mandatorju kif provdut .

F'dan is-sens, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili esprimiet ruhha fil-kawza Vassallo vs Camilleri et (27 ta' Gunju 2007 – Imh. G. Valenzia).

Inoltre, ghal dak li jirrigwarda it-tieni eccezzjoni tal-konvenut, il-Qorti tinnota li l-Art 4 tal-Att 398 jipprovdi specifikatament illi id-disposizzjonijiet tat-Titolu V tat-Taqsima I tat-tieni ktieb tal-Kodici Civili m'ghandhomx ikunu japplikaw ghall-proprjeta' li tkun *pro indiviso* fil-partijiet komuni tal-*condominium*.

Ukoll, fl-Art 7 l-istess att jipprovdi illi ebda sehem mid-drittijiet komuni ma jista' jigi diviz jew imnehhi minghajr ma jkun hemm il-kunsens tal-*condomini* kollha.

Dan kollu ifisser illi il-principji generali rigwardanti il-kompropjeta' ma japplikawx. Issa l-attur qed isejjes il-kawza tieghu fuq dawn il-principji generali li, l-ligi dwar il-Condominia espressament teskludi f'kazijiet ta' Condominia u kompropjeta' relatata.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti, filwaqt li tilqa' l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut tillibera lill-intimat mill-osservanza tal-gudizzju.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-attur.

< Sentenza Finali >

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