MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tad-19 ta' Novembru, 2009

Citazzjoni Numru. 308/2007

Dorothy Galea Debono, I.D. Nru. 18259M, Robert Zammit, I.D. Nru. 357156M, it-Tabib Kirurgu Anthony Zammit, I.D. Nru. 545350M, Isabella Zammit, I.D. Nru. 469251M bhala mandatarja ta' l-assenti bintha l-Avukat Dottor Maria Zammit, I.D. Nru. 352681M, Mark Zammit, I.D. Nru. 83561M u Anna Zammit, I.D. Nru. 338556M
vs.
-
Carmel sive Charles Busuttil, I.D. Nru. 392640M u Maria Ella sive Mariella mart l-istess Carmel sive Charles Busuttil, I.D. Nru. 277445 u b'digriet tal-10 ta' Dicembru 2007 Mark Busuttil gie ammess jintervjeni fil-kawza "in statu et terminis"

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ippresentata mill-atturi fis-16 ta' Marzu, 2007, li *in forza* taghha, wara li ppremettew :

1. Illi l-atturi huma ko-proprietarji fil-kwota ta' wahda minn tmintax (1/18) -il parti indiviza kull wiehed u wahda minnhom taz-zewg appartamenti immedjatament sovrastanti l-appartament numru 6 f'numru 137, Triq it-Torri, Sliema, u l-arja relativa;
2. Illi l-konvenuti, flimkien jew min minnhom, huma l-proprietarji tar-rimanenti kwota ta' zewg terzi (2/3) indivizi mill-istess imsemmija zewg appartamenti sovrastanti l-appartament numru 6 f'numru 137, Triq it-Torri, Sliema, u l-arja relativa;
3. Illi ghalhekk l-imsemmija immobbili, di proprieta' komuni tal-kontendenti fil-kwoti fuq indikati, m'humiex komodament divizibbli bejn l-istess kontendenti, ko-proprietarji;
4. Illi l-atturi ma jridux jibqghu aktar jipposjedu tali immobbli in komuni bejniethom u mal-konvenuti;
5. Dawn il-fatti huma maghrufa lill-atturi personalment;

<u>Raguni tat-Talba</u>

Stante li, kif premess, l-imsemmija immobbli konsistenti fiz-zewg appartamenti immedjatament sovrastanti l-appartament numru 6 f'numru 137, Triq it-Torri, Sliema, u l-arja relativa, di proprieta' komuni bejn l-atturi u l-konvenuti fil-kwoti aktar 'il fuq indikati, m'humiex kommodament divizibbli bejniethom, u stante illi l-atturi ma jridux jibqghu aktar jipposjedu tali immobbli in komuni bejniethom u mal-konvenuti, huma qed jistitwixxu din il-procedura sabiex fic-cirkostanzi din l-Onorabbli Qorti tordna il-bejgh in licitazzjoni tal-istess immobbli;

<u>Talbiet</u>

Talbu ghalhekk li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

1. Tordna l-bejgh in licitazzjoni taz-zewg appartamenti immedjatament sovrastanti l-appartament numru 6 f'numru 137, Triq it-Torri, Sliema, u l-arja relativa;
2. Tordna wkoll li r-rikavat ta' tali bejgh in licitazzjoni, wara li dan isehh, jigi diviz bejn il-kontendenti skond ir-rispettivi kwoti taghhom fl-imsemmija immobbli;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, ingunti personalment ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-atturi;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti, li *in forza* taghha huma eccepew :

1. Illi ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw it-titolu minnhom allegat fir-rikors guramentat u minn issa jirrizervaw id-dritt illi jgibu 'l quddiem eccezzjonijiet ulterjuri fil-konfront ta' l-istess titolu;
2. Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk kemm-il darba jirrizulta illi r-rikorrenti ghandhom titolu, ghandu jigi deciz minn perit mahtur appozitament minn dina l-Onorabbli Qorti dwar il-kwoti rispettivi u dwar jekk il-proprjeta deskritta tistax tigi kommodament diviza;
3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

BL-ISPEJJEZ kontra r-rikorrenti li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni;

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenuti;

Rat id-digriet taghha tal-31 ta’ Mejju, 2007 li permezz tieghu hatret lill-Perit Godwin Abela bhala Perit Tekniku bil-fakulta li jisma x-xhieda bil-gurament b’dana illi kellu jirrelata dwar jekk il-proprjeta imsemmija hijiex kommodament divizzibbli u jekk dan ikun il-kaz ihejji pjan ta’ divizzjoni u jekk le sabiex jirrelata dwar il-kwoti rispettivi tal-partijiet u jistabilixxi l-valur tal-imsemmija proprjeta.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku minnu ipprezentat u mahluf waqt is-seduta tal-20 ta’ Jannar, 2007;

Rat ir-risposta guramentata tal-intervenut fil-kawza Mark Busuttil, li *in forza* taghha huwa eccepixxa :

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti jridu jaghtu prova tat-titolu taghhom;
2. Illi l-intervenut fil-kawza huwa proprjetarju ta' sest indiviz taz-zewg appartamenti immedjatament sovrastanti l-appartament numru 6 u l-arja relattiva lkoll formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Melita Flats bin-numru 137, f'Tower Road, Sliema, kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza, u bhala tali u f'kaz illi din l-Onorabbli Qorti tordna l-bejgh in licitazzjoni ta' l-immobbli fuq imsemmija huwa ghandu jigi dikjarat bhala wiehed mill-komproprjetalji ta' l-imsemmija immobbli u ghandu jigi kkunsidrat bhala wiehed mill-kontendenti sabiex jircievi s-sest indiviz tieghu mir-rikavat tal-bejgh;
3. Illi in vista ta' l-eccezzjonijiet moghtija mill-intervenut fil-kawza kif hawn fuq spjegat, u ta' dak li ghandu jirrizulta lil din l-Onorabbli Qorti, ir-rikorrenti Robert Zammit, it-Tabib Kirurgu Anthony Zammit u l-Avukat Dottor Maria Zammit m'ghandhornx jigu ammessi sabiex jippartecipaw fir-rikavat tal-bejgh in licitazzjoni minnhom mitluba u dan billi huma m'humiex komproprjetalji ta' l-immobli fuq imsemmija;

Salvi eccezzjonijiet uljteruri;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-intervenut fil-kawza Mark Busuttil;

Rat illi l-intervenut fil-kawza iddikjara li kien qieghed jirrimetti ruhu ghar-rapport tal-perit tekniku waqt illi l-avukat difensur tal-konvenuti ghamel xi domandi in eskussjoni tar-rapport tal-imsemmi perit tekniku.

Rat illi l-perit tekniku wasal ghas-segwenti konkluzzjonijiet :

Illi l-kontendenti ghandhom is-segwenti kwoti :

L-attrici Dorothy Galea Debono ghandha parti wahda minn tmintax, bhalma ghandu wkoll l-attur Robert Zammit,

l-attur Anthony Zammit, l-attrici Isabella Zammit nomine, l-attur Mark Zammit u l-attrici Anna Zammit.

Illi Carmel sive Charles Busuttil, il-konvenut, ghandu zewg terzi.

Illi ghar-rigward tal-proprjeta 137/7, Triq it-Torri, Sliema il-perit tekniku stamha bil-valur ta' "LM240,000 (mitejn u erbghin elf liri Maltin; €559050 (hames mija w hamsa w disghin elf u hamsin ewro)."

Illi fir-rigward tal-proprjeta 137/8, Triq it-Torri, Sliema, il-perit tekniku stamha fil-valur ta' "LM240,000 (mitejn u erghin elf liri Maltin); €559050 (hames mija w hamsa w disghin elf u hamsin ewro)."

Illi l-perit tekniku stama l-arja sovrastanti tal-fond 137/8 Triq it-Torri Sliema fl-ammont ta' "LM175,000 (mija w hamsa w sebghin elf liri Maltin); €407640 (erba' mija w sebghat elef sitt mija u erbghin ewro)."

Illi l-perit tekniku ikkonkluda illi l-proprjeta' mertu ta' din il-kawza mhijiex komodament divizibbli u illi ghandha tinbiegh b'licitazzjoni u ir-rikavat jigi diviz bejn il-kontendenti fil-kwoti kif elenka fir-rapport tieghu, u cioe' :
"Dorothy Galea Debono – parti wahda minn tmintax il-parti (1/18)
Robert Zammit – parti wahda minn tmintax il-parti (1/18)
Anthony Zammit – parti wahda minn tmintax il-parti (1/18)
Isabella Zammit – parti wahda minn tmintax il-parti (1/18)
Mark Zammit – parti wahda minn tmintax il-parti (1/18)
Anna Zammit – parti wahda minn tmintax il-parti (1/18)
Konvenuti
Carmel sive Charles Busuttil – zewg terzi (2/3)."

Rat l-atti kollha ta' dan il-procediment.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidrat :

Illi l-konvenut xehed permezz ta' affidavit u irrefera ghall-kawza kostituzzjonali Nru 34/2007 li eventwalment giet deciza mill-Prim'Awla u qal illi l-predecessuri fit-titolu tal-atturi rebhu kawza kontra tieghu li fuqha ibbazaw it-titolu taghhom fil-kawza odjerna u b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-4 ta' Awissu, 1992 il-Qorti ta' l-Appell kienet ordnat id-demolizzjoni tal-appartament li hu kien bena. Huwa xehed li ma kienx qabel ma dik is-sentenza u li kien biss aktar minn ghaxar minn meta giet deciza dik il-kawza illi l-atturi ipprocedew b'din il-kawza. Huwa kompla jixhed illi huwa dejjem ried jaghmel kawza kostituzzjonali sabiex jattakka dik is-sentenza, kien ikellem lil xi avukati li kienu jghidulu li kellu ragun, izda meta kienu isiru jafu min kienet il-kontro-parti ma kienux iridu jaghmlulu l-kawza. Huwa inoltre esebixxa l-affidavit illi kien esebixxa fil-proceduri decizi mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali).

Illi irrizulta mill-istess affidavit tal-konvenut illi apparti milli tilef il-kawza fl-appell tilef ukoll it-talba tieghu ghar-ritrazzjoni permezz ta' sentenza tal-24 ta' Jannar, 1997 u ghalhekk konsegwentement kien ipprezenta kawza kostituzzjonali fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili.

Illi iben il-konvenut Mark Busuttil, l-intervenut fil-kawza, ipprezenta affidavit fejn qal illi fit-12 ta' Frar, 1998 kien xtara minghand Richard Micallef id-drittijiet kollha li kellu l-istess Richard Micallef mill-livell tas-saqaf tat-tielet sular 'il fuq, inkluza l-arja bla limiti tal-block in kwistjoni. Huwa xehed illi meta ghamel dan il-kuntratt il-hsieb tieghu kien li jakkwista sehem mill-arja tal-blokk bin-numru 137 u ghamel dan il-kuntratt u ta certi beneficcji lil Richard Micallef. Huwa qal illi jikkunsidra lilu innifsu bhala wiehed mis-sidien tal-arja tal-blokk u jidhirlu li ghandu jiehu sehem fid-divizzjoni li qeghdin jitolbu l-atturi.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti rat is-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fid-29 ta' Mejju 2008 fl-ismijiet Carmelo sive Charles Busuttil et vs Dorothy Galea Debono et.

Illi permezz ta' din is-sentenza il-Qorti rat is-sentenzi tal-Qorti ta' l-Appell moghtija fl-4 ta' Awissu, 1992 u fl-24 ta' Jannar, 1997 u ezaminat jekk dawn is-sentenzi kienux jilledu id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u ai termini wkoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dana peress illi skond ir-rikorrenti f'dawn is-sentenzi sar apprezzament hazin ta' klawsola kuntrattwali.

Illi fis-sentenza taghha, il-Qorti rat illi mill-att ta' divizjoni jirrizulta illi gew assenjati tlett porzjonijiet bejn l-ahwa Zammit, porzjon A, B u C. Porzjon A kienet tikkonsisti fi *flat* numru 1 u numru 2 tal-korp ta' "Melita Flats", Porzjon B tikkonsisti fi *flat* numru 3, l-arja tal-*flat* numru 4 u s-subdirett dominju perpetwu u subcens annwu u perpetwu gravanti art fabrikabbli; u l-Porzjon C li kien jikkonsisti fi *flat* numru 4, arja tal-*flat* numru 5 (f'kaz li jinbena) u n-nofs indiviz ta' *store.*

Illi l-klawzola li taghti lok ghal interpretazzjoni hija (b'referenza ghal Porzjon C) s-segwenti :

" l-arja tal-flat u li tirrizulta meta tinbena l-arja tal-flat numru erbgha (4) jigifieri l-arja ta' dan il-flat immedjatament mill-gholi ta' tlettax-il filata (13) 'l fuq imkejjel dana l-gholi mill-bejt tal-flat li jkun inbena fuq il-flat numru erbgha (4)….."

Illi il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) qalet illi tifhem li l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell waslet ghall-konkluzjoni li l-arja li kienet qed tigi deskritta f'din il-klawzola hija dik li tirrizulta sa tlettax-il filata 'l fuq mis-saqaf tal-appartament li talvolta jkun inbena fil-hames sular. Fl-istess termini huwa dritt ta' min gie assenjat l-arja tal-*flat* numru 4. Illi gie deciz mid-dicitura adoperata li n-Nutar bl-uzu tal-kliem l-'arja tal-*flat*' u bir-riferenza ghat-tlettax-il filata, anke jekk dan ma jirrizultax car mill-kliem uzat, kien qed jindika li din l-arja kienet ser tikkonsisti fi tlettax-il filata 'il fuq mill-bejt ta' dak li kellu jkun il-hames sular.

Illi l-Qorti ta’ l-Appell qalet ukoll illi dan kien l-uniku mod li bih kien setgha jinghata sens lil dak konvenut bejn il-partijiet.

Illi l-Prim’Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) qalet illi l-Qorti ta’ l-Appell kienet cara hafna fir-ragunament taghha u fl-ebda mod ma jidher li biex waslet ghal tali interpretazzjoni kien hemm xi ksur ta’ xi dritt spettanti lil xi parti fil-kawza.

Illi ghalhekk din il-Qorti (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fis-sentenza taghha tad-29 ta’ Mejju 2008 qalet illi dak li qed jittentaw jaghmlu r-rikorrenti f’dik il-kawza kien biss li jinterponu appell lill-Qorti tat-tielet istanza u illi l-fatt illi r-rikorrenti ma qablux mal-interpretazzjoni moghtija tal-klawsola kuntrattwali mill-Qorti ta’ l-Appell ma kienx ifisser illi kien hemm xi ksur tad-drittijiet tal-proprjeta’ tar-rikorrenti u dana peress illi l-Qorti kellha l-kompetenza sabiex tiddetermina jekk kienx jezistix tali dritt jew le, u effettivament, bl-osservanza tar-regoli tal-procedura u wkoll b’osservanza tal-elementi tas-smigh xieraq, is-sentenza taghha kienet wahda moghtija skond il-ligi.

Illi l-Qorti kompliet tghid illi hija ma ghandhiex il-kompetenza li terga tirrevedi l-mertu tal-kaz gia deciz mill-Qorti tal-Appell, ghaliex il-Qorti ma kellhiex isservi bhala Qorti tat-Tielet Istanza u ma setghetx terga’ tezamina u taghmel apprezzament mill-gdid tal-provi prodotti peress illi l-Qorti tal-Appell kienet diga ghamlet dan l-ezami.

Illi l-Qorti qalet ukoll illi permezz tar-rikors tieghu, ir-rikorrent irrikorra ghall-proceduri kostituzzjonali bhala tentattiv biex iwaqqaf il-proceduri li nbdew kontrih permezz tal-kawza odjerna, fejn intalbet il-licitazzjoni taz-zewg appartamenti mmedjatament sovrastanti l-appartament numru 6 f’numru 137, Triq it-Torri, Sliema, u ta’ l-arja relattiva, u ghalhekk il-Qorti (Sede Kostituzzjonali) cahdet it-talbiet tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti ma tistax ma taqbilx ma din is-sentenza u ghalhekk ma tistax tigi uzata bhala Qorti tar-raba istanza din id-darba, sabiex terga tiddeciedi dwar it-titolu tal-atturi odjerni.

Illi ghalhekk il-Qorti qeghda tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u fir-rigward tat-tieni eccezzjoni taghhom, il-Qorti rat illi effettivament hija hatret perit tekniku illi stabilixxa illi l-proprjeta in kwistjoni ma tistax tigi kommodament diviza u stabilixxa wkoll il-kwoti rispettivi.

Illi l-Qorti peress illi rat illi r-rapport tal-perit tekniku minnha mahtur gie redatt abbilment, qeghda taddotta l-imsemmi rapport u qeghda taghmlu bhala taghha.

Ikkunsidrat :

Illi ghal dak illi jirrigwarda l-intervenut fil-kawza Mark Busuttil il-Qorti rat il-kuntratt tal-akkwist tieghu li jinsab esebit a fol. 51 sa fol. 53 tal-process.

Illi l-Qorti rat illi, inter alia, permezz tal-kuntratt datat 12 ta’ Frar 1998 Mark Busuttil akkwista minghand Richard Micallef kull dritt illi kellu Richard Micallef mill-livell tas-saqaf tat-tielet sular ‘il fuq fl-imsemmi korp ta’ appartamenti, inkluza l-arja bla limiti u l-kamra tal-bejt; salv id-dritt tal-uzu tal-partijiet komuni mill-bieb ta’ barra tal-blokk sal-bieb tal-bejt tal-istess block, kif ukoll il-bejt ghall-iskop uniku tal-istallazzjoni u manutenzjoni tat-tank tal-ilma u aerial tat-TV – tal-valur ta’ tlett mitt lira Maltija (LM300).

Illi il-Qorti ezaminat id-dokument D esebit mill-istess intervenut fil-kawza, kuntratt datat 5 ta’ Awissu 1977 minn fejn irrizulta illi Joseph Zammit, l-awtur tal-atturi Robert Zammit, it-Tabib Kirurgu Dr Anthony Zammit u l-Avukat Dr Maria Zammit kien biegh lil Carmelo Portelli u mhux lil Carmel Portelli l-appartament numru 3, li dak iz-zmien kien jifforma parti mill-korp ta’ erbgha appartamenti numru 137, Tower Road, Sliema, jismu Melita Flats, bil-komunjoni mal-appartamenti l-ohra fl-imsemmi korp ta’ apparamenti, kemm dawk li kienu dakinhar esistenti kif

ukoll dawk li ghad iridu jinbnew tal-partijiet komuni u bid-dritt tal-uzu tal-bejt in komuni mal-appartamenti l-ohra fl-imsemmi korp ta' appartamenti.

Illi ghalhekk dak illi Joseph Zammit ittrasferixxa lil Carmela Portelli kompriz id-dritt tal-uzu tal-bejt, kif jirrizulta mill-anness Dokument D mar-rikors tal-intervenut fil-kawza, gie insegwitu trasferit minn Carmela Portelli lil Maurice Micallef, Dokument C esebit minn Mark Busuttil u sussegwentement minn Maurice Micallef lil Richard Micallef, Dokument B.

Illi ghalhekk meta bil-kuntratt esebit u mmarkat Dokument A Richard Micallef ceda a favur Mark Busuttil kull dritt li huwa kellu mill-livell tas-saqaf tat-tielet sular 'il fuq fl-imsemmi korp ta' appartamenti, inkluza l-arja bla limiti u l-kamra tal-bejt, Richard Micallef ma setghax icedi dak li ma kellux u effettivament dak illi kellu Richard Micallef kien dak li kien akkwista bis-sahha tal-kuntratt markat Dokument B, u cioe' id-dritt ta' l-uzu tal-bejt in komuni mal-appartamenti l-ohra fl-imsemmi korp ta' l-appartamenti.

Illi ghalhekk jirrizulta li Mark Busuttil ma ghandu l-ebda dritt ta' ko-proprjeta fuq l-arja mertu ta' dawn il-proceduri u ghaldaqstant il-Qorti qeghda tichad it-talbiet kollha tal-intervenut fil-kawza Mark Busuttil.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija, il-Qorti qeghda taqta u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u tichad ukoll il-pretenzjonijiet tal-intervenut fil-kawza Mark Busuttil, tilqa t-talbiet attrici u tordna l-bejgh in licitazzjoni taz-zewg appartamenti immedjatament sovrastanti l-appartament numru 6 f'numru 137, Triq it-Torri, Sliema, u l-arja relativa. Il-Qorti qeghda tilqa wkoll it-tieni talba attrici u tordna illi r-rikavat ta' tali bejgh in licitazzjoni, wara li dan isehh, jigi diviz bejn il-kontendenti f'dawn il-kwoti : Dorothy Galea Debono parti wahda minn tmintax il-parti, Robert Zammit parti wahda minn tmintax il-parti, Anthony Zammit parti wahda minn tmintax il-parti, Isabella Zammit bhala mandatarja tal-assenti bintha Dr Maria Zammit parti

wahda minn tmintax il-parti, Mark Zammit parti wahda minn tmintax il-parti, Anna Zammit parti wahda minn tmintax il-parti u Carmel sive Charles Busuttil zewg terzi.

Il-Qorti tordna illi d'dan il-bejgh in licitazzjoni ghandhom jigu osservati l-artikoli 312 et seq tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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