MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-8 ta' Jannar, 2010

Appell Civili Numru. 473/2006/1

Nazzareno Caruana

v.

John Inguanez

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tal-atturipprezentat fil-25 ta' Mejju, 2006 li jaqra hekk:
"Illi huwa l-propjetarju ta' zewg appartamenti, ossia, Flats 1 u 2, 66, Crucifix Street, Senglea.

“Illi huwa wkoll propjetarju ta’ zewg terzi tal-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.

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

“Illi l-attur ma jixtieqx jibda jipposjedi b’mod indiviz l-arja tal-bejt flimkien mal-konvenut u nterpella inutilment lill-konvenut jaddivjeni ghall-qasma. Fil-fatt, il-konvenut jippretendi li huwa ghandu sehem ugwali tal-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 tal-arja tal-bejt imsemmija bl-opera ta’ perit nominandi u dan billi tassenja zewg terzi ghall-attur u terz ghall-konvenut.

“Bl-ispejjez u l-konvenut huwa minn issa ngunt in subizzjoni.”

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut tat-3 ta’ Lulju 2007 li in forza taghha ecepixxa illi:
“1. 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 tal-Arbitragg u dan ai termini tal-Att dwar il-*Condominia*, Kap. 398 tal-Ligijiet ta’ Malta u wkoll tal-Att dwar l-Arbitragg, Kap. 387 tal-Ligijiet ta’ Malta;

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

"3. Illi, 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;

"4. Illi, 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;

"5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Ottubru, 2009, li in forza taghha laqghet l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut u lliberat lill-intimat mill-osservanza tal-gudizzju; l-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-attur;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"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 tal-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.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-attur li in forza tieghu, ghar-ragunijiet hemm premessi, talab li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti billi tirrispingi l-ewwel u t-tieni eccezzjoni sollevati mill-konvenut u, okkorrendo jidhrilha opportun, tirrimanda l-atti lura lill-ewwel Qorti ghall-prosegwiment tal-kawza.

Rat ir-risposta tal-konvenut li in forza taghha, ghar-ragunijiet hemm premessi, talab li din il-Qorti joghgobha tichad l-appell ta’ Nazzareno Caruana u b’hekk tikkonferma d-decizjoni tal-ewwel Onorabbli Qorti fl-ismijiet Nazzareno Caruana v. John Inguanez moghtija nhar l-14 ta’ Ottubru, tas-sena 2009, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-1 ta’ Dicembru 2009;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

F’din il-kawza l-attur qed jitlob il-qasma “*in natura*” tal-bejt fi blokk ta’ appartamenti fi Crucifix street, Senglea, u li tieghu hu ghandu sehem indiviz. Il-konvenut eccepixxa preliminarjament in-nuqqas ta’ gurisdizzjoni tal-Qorti, peress li skond l-Att dwar il-Condominia l-kaz kellu jigi riferit ghall-arbitragg, u subordinatament, li, ai terminu tal-istess att, it-talba tal-attur mhux ammissibbli. Wara li qieset li, fil-fatt, il-blokk in kwistjoni ghandu jitqies kondominju fit-termini tal-ligi, l-ewwel Qorti laqghet dawn iz-zewg eccezzjonijiet tal-konvenut a bazi tal-paragrafu 1.1 tat-Taqsima A tal-Artikolu 15 tar-Raba’ Skeda tal-Att Dwar l-Arbitragg (Kap. 387 tal-Ligijiet ta’ Malta) u l-Artikolu 7 tal-Att Dwar il-Condominia (Kap. 398 tal-Ligijiet ta’ Malta).

L-attur appella minn din id-decizjoni u qed jargumenta li dawn il-ligijiet invokati mill-ewwel Qorti ma jolqtux it-talba tieghu.

Din il-Qorti ma tistax hlief taqbel mal-aggravji mressqa mill-konvenut. L-att dwar il-Condominia jirregola, veru, kull blokk ta’ bini li jaqa’ fid-definizzjoni ta’ condominium skond l-istess att, pero` ma jassoggettax kull kwistjoni li tolqot il-condominium ghall-arbitragg. L-att innifsu ghandu diversi artikoli li jipprovdu li, f’kaz ta’ tilwima fuq il-materja diskussa f’dak l-artikolu, il-kwistjoni trid titressaq quddiem arbitru. Hekk insibu din ir-riferenza fl-artikoli 8(7), 11(5), 14(8), 15(3)(4), 19(3), 20, 23(1), 24(7) u 25; izda din ir-riferenza ghall-arbitragg ma saritx b’mod generali u ma hemmx inkluza tilwima dwar qsim tal-arja tal-blokk, kif inhu l-meritu ta’ din il-kawza. Issa, l-provvediment tal-Att dwar l-Arbitragg, li jimponi arbitragg mandatorju, ighid li dan hu hekk biss fejn l-Att dwar il-Condominia hekk jordna. Dan il-provvediment, fil-fatt, ighid:

“1.1. Tilwimiet dwar *Condominium*

Kull tilwima li tirrigwarda *condominium* u li skond l-Att dwar il-*Condominia* (Kap. 398) ghandha tigi sottomessa ghall-arbitragg.”

Tilwima dwar qsim ta’ bejt m’ghandhiex, fit-termini tal-Att dwar il-Condominia, necessarjament tigi riferita ghall-arbitragg, u allura ma huwiex applikabbli id-dispozittiv ta’ arbitragg mandatorju. Huwa biss fejn skond l-Att dwar il-Condominia t-tilwima tirrigwarda condominium u “ghandha” tigi riferita ghall-arbitragg, li l-Att dwar l-Arbitragg jimponi arbitragg. La darba t-tilwiima in kwistjoni mhux wahda minn dawk li “ghandha” tigi riferita ghall-arbitragg, il-gurisdizzjoni li tiddeciedi fuq dik it-tilwima hija ta’ dawn il-qrati. Fuq it-tieni punt, hu veru li l-Artikolu 5 tal-Att dwar il-Condominia jinkludi fost “il-partijiet komuni” ta’ blokk, “l-arja li tigi fuq il-proprjeta` kollha”, izda l-Artikolu 7 tal-istess Att, invokkat mill-ewwel Qorti, ma jghidx li l-partijiet komuni ma jistghux jigu maqsuma bejn il-kondividenti, izda li dan ma jistax isir “minghajr ma jkun hemm il-kunsens tal-condomini kollha”. Dak li jkun mill-condomini, ma jistax, pero`, jirrifjuta l-kunsens tieghu kapriccosament jew minghajr gustifikazzjoni. Jekk parti trid tipprovdi ghad-divizjoni ta’ xi sehem indiviz, u qed isib ostakolu minn xi wiehed jew aktar mill-condominia l-ohra, ghandha jkollha dritt titlob lill-qrati ordinarji jezaminaw it-talba taghha fil-kuntest tal-opposizzjoni mressqa. Sta ghall-Qorti, imbaghad, biex tara jekk l-opposizzjoni hijiex gustifikata jew jekk it-talba twassalx ghall-pregudizzju kbir ghall-condomini l-ohra; pero`, dak li jrid il-qasma ghandu dritt jitlob li t-talba tieghu tigi ezaminata minn dawn il-qrati. Hu veru li l-provvedimenti tal-Kodici Civili rigward il-qasma ta’ proprjeta` komuni gew rezi inapplikabbli ghall-condominium bis-sahha tal-Artikolu 4 tal-istess Att, pero`, l-istess Att jikkontempla l-possibbilita` ta’ divizjoni tad-drittijiet komuni, u jekk hemm min qed jostakola din id-divizjoni, dawn il-Qrati ghandhom dritt jissindikaw dak l-agir u jaraw jekk hux agir gustifikat jew, min-naha l-ohra, kapriccuz jew vessatorju. Hadd ma ghandu jigi mizmum milli jippercepixxi sehem *in natura* tal-oggett in komun minhabba kapricc jew oggezzjoni mhux tajba ta’ xi hadd iehor, u jekk hu hekk, il-qrati ordinarji jistghu u ghandhom jipprovdu rimedju.

Il-Qorti tirreferi ghal kazijiet analogi meta, per ezempju, inkwilin ikun ipprojbit kontrattwalment milli jaghmel

xoghlijiet strutturali jew jissulloka l-fond lil terzi jekk mhux bil-permess ta' sid il-kera. Il-Qrati taghna arrogaw lilhom infushom il-poter li jissindikaw ir-rifjut tal-permess da parti tas-sid, b'mod li kienu jwarrbu l-istess rifjut meta jkun jirrizulta li dan ma jkunx msejjes fuq ragunijiet tajba jew li l-istess rifjut kien irragonevoli.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-attur billi tilqa' l-istess, thassar u tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti, tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-konvenut, u tibghat l-atti lura lill-ewwel Qorti biex din tkompli tisma' l-kaz skond il-ligi. Hu appena necessarju jinghad li jidher li l-ewwel Qorti tista' tkompli tisma' l-kawza minghajr ma jkun hemm astensjoni da parti tal-Imhallef sedenti, u dan peress li dik il-Qorti, kif presjeduta, b'ebda mod ma ppronunzjat ruhha dwar il-meritu tad-divizjoni tal-arja mitluba.

L-ispejjez relatati mac-cahda ta' dawn iz-zewg eccezzjonijiet, inkluz dawk in prim istanza, ghandhom jithallsu kollha mill-konvenut appellat.

< Sentenza Finali >

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