MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-13 ta' Mejju, 2010

Citazzjoni Numru. 58/2005

Brian John u Ruth konjugi Agius
vs
Colin Galea

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni ta’ l-atturi li biha ippremettew:

Il-kontendenti kienu ko-proprjetarji tal-bejt tal-blokk ta’ l-appartamenti li kien igib l-isem “St. Peter’s Flats”, Triq il-Ghodda, Birzebbugia fi kwoti ta’ nofs indiviz kull wiehed, u cioe` nofs indiviz l-atturi u nofs indiviz il-konvenut.

L-atturi ma kienux iridu jibqghu aktar fi stat ta’ komunjoni mal-konvenut dwar dan l-istess bejt li kien komodament divizibbli.

Il-konvenut kien gie interpellat biex jersaq ghad-divizjoni u assenjazzjoni tal-imsemmi bejt izda inutilment.

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-atturi u l-konvenut huma ko-proprjetarji tal-bejt tal-blokk tal-appartament li kien igib l-isem “St. Peter’s Flats”, Triq il-Ghodda, Birzebbugia fi kwoti ta’ nofs indiviz kull wiehed u cioe` nofs indiviz l-atturi u nofs indiviz il-konvenut, liema bejt hu komodament divizibbli.

2. Tordna d-divizjoni tal-imsemmi bejt billi tappunta perit tekniku biex jaghmel pjan ta’ qasma u jaqsam l-art f’zewg porzjonijiet, u tordna li porzjon minnhom jigi assenjat lill-atturi u porzjon iehor lill-konvenut.

3. Tappunta nutar sabiex jippubblika l-att relattiv ta’ divizjoni u assenjazzjoni f’jum, lok u hin li jigu ffissati mill-Qorti u kuratur biex jirrapprezenta l-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-7 ta’ Jannar 2005 kontra l-konvenut li gie ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixxa:

1. Illi l-konvenut bhala ko-proprjetarju “*pro indiviso*” tal-bejt komuni tal-blokk ta’ appartamenti li kien igib l-isem “St. Peter’s Flats” fi Triq il-Ghodda, Birzebbugia, li kien “*condominium*” kien qed jopponi ghall-qasma tal-bejt komuni proposta mill-atturi.

2. Illi l-imsemmi bejt kien indivizibbli meta l-ko-proprjetarju jopponi u dan kif kien jipprovdi l-Artikolu 7 tal-*Condominium Act* [Kap 398].

3. Illi bla pregudizzju ghall-premess il-bejt komuni xorta wahda kien indivizibbli min-natura tieghu stess.

4. Illi din il-kawza kienet intiza bhala tentattiv biex l-atturi jissanaw il-bini ta' kamra tal-bejt li huma kienu ghamlu illegalment fuq il-bejt indiviz.

5. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti ta' l-24 ta' Jannar 2006 dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet u wara d-debiti kunsiderazzjonijiet ikkonkludiet:

"Ghall-motivi fuq imsemmija l-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni li l-fond huwa *condominium* u dan minhabba li kif definit fl-artikolu 2(1) - *proviso* tal-Kap 398 ma jikkonkorrux l-elementi necessarji.

Tichad ukoll it-tieni eccezzjoni minhabba l-inapplikabilita` tal-artikolu 7 tal-imsemmi Kapitolu riferibbli ghall-fatt li l-partijiet komuni ta' *condominia* ma jistghux jinqasmu minghajr il-kunsens tal-*condomini* kollha u dan minhabba li l-ewwel eccezzjoni giet michuda.

Spejjez riservati ghall-gudizzju finali."

Illi gie prezentat affidavit tal-attur <u>Brian John Agius</u> li fih issemma li fit-2 ta' Marzu 1998 hu u martu xtraw l-appartament numru 1 minn blokk ta' zewg appartamenti li jismu "St. Peter's Flats", Triq il-Ghodda, Birzebbugia, u

dan minghand Francis u Vincenza Debrincat. Inkluz ma' dan il-bejgh kien hemm *"half undivided share of the common areas including the roof"*. Xi sentejn wara l-konvenut xtara l-appartament numru 2 flimkien ma' *"half undivided share of the common areas including the roof"*. Hu u martu kienu minghalihom li billi nofs il-bejt kien taghhom setghu jaqsmu l-bejt f'zewg partijiet ugwali ghax sostna li ma kienux jafu xi tfisser il-kelma *undivided*. Qal li s-sid ta' qabilhom kien qalilhom li setghu jaqsmu l-bejt fi tnejn u jtellghu washroom. Huma fil-fatt ghamlu hekk u u tellghu hajt divizorju kif ukoll fethu wkoll bieb iehor li mit-tarag jaghti ghall-parti tal-bejt taghhom. Dak iz-zmien il-konvenut ma kienx ghadu xtara l-appartament tieghu. Meta xtara l-konvenut ma kien qajjem ebda oggezzjoni la ghall-washroom u anqas ghall-hajt divizorju, u kien kitbilhom bl-avukat meta x-xhud wahhal it-twieqi u l-bieb tal-washroom. Il-konvenut kien talabhom kopja tac-cavetta tal-washroom jew inkella jwaqqghu l-kamra u l-hajt divizorju. Huma fethu l-kawza biex issir id-divizjoni tal-bejt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut li fiha ssemma li huwa kien il-proprjetarju tal-appartament numru 2 tal-blokk ta' appartamenti bl-isem "St. Peter's Flats, Triq il-Ghodda, Birzebbugia u hames garages sottostanti li huwa *condominium*. L-atturi kienu proprjetarji tal-appartament numru 1 tal-istess blokk. Il-bejt huwa komuni u indiviz bejn il-kontendenti. Il-konvenut kien qed jopponi li l-bejt komuni jinqasam u semma li legalment il-bejt huwa indivizibbli. Barra minn hekk il-bejt huwa wkoll indivizibbli min-natura tieghu.

Gie prezentat affidavit tal-konvenut Colin Galea li fih semma li hu l-proprjetarju tal-appartament numru 2 tal-Blokk "St. Peter's Flats", Triq il-Ghodda, Birzebbugia u dan kien xtrah fl-14 ta' Dicembru 2000. Qal li l-bejt tal-blokk huwa indiviz bejniethom bhal ma huma l-partijiet komuni l-ohra kollha fl-istess blokk. Il-blokk huwa *comdominium* u jikkonsisti f'zewg appartamenti u numru ta' garages sottostanti. Il-blokk ta' appartamenti ghandu entratura komuni, taht it-tarag komuni u jintuza mit-tnejn u tarag komuni li jwassal ghaz-zewg indani fejn hemm l-

appartamenti. Dan ikompli sakemm jasal ghal bieb tal-bejt wiehed u l-bejt komuni. Hemm sistema ta' drainage wahda li mbaghad ghandha fergha ghal kull appartament u s-sistema tad-dawl tal-appartament numru 1 ghaddejja minn gol-art tal-appartament numru 2, u hemm ukoll intercom komuni. Il-proprjetarji tal-garages ghandhom dritt jaghmlu tank tal-ilma u aerial tat-television fuq il-bejt, kif ukoll ghandhom dritt jaccedu fuq il-bejt ghal-riparazzjonijiet jew manutenzjoni. Sostna li hu ma kienx intalab permess biex tinbena l-washroom u kawza ta' dan ix-xoghol il-pendil tal-bejt gie snaturat u ma baqaghlux *overflow* u kien qed izomm l-ilma tax-xita. Hu kiteb lill-atturi biex jergghu jpoggu kollox kif kien izda huma rrifjutaw u allura hu kien istitwixxa l-kawza numru 123/04GC. Fuq suggeriment tal-Qorti l-atturi kienu nehhew ic-cint.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela (a fol 94 u 95 tal-process) li fih ghamel is-segwenti kunsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet:
"**KONSIDERAZZJONIJIET**

Wara li ha konjizzjoni tal-atti, ghamel access fuq il-post u gabar il-provi kollha, l-esponent jaghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

1. Illi l-bejt u l-arja sovvrastanti tappartjeni f'ishma ta' nofs indiviz kull wiehed lill-atturi u lill-konvenut.

2. Illi l-atturi bnew cinta divizorja u kamra tal-bejt minghajr il-kunsens jew qbil tal-konvenut avolja gabu l-permess mehtieg ghal dawn ix-xogholijiet.

3. Illi l-atturi minn jeddhom nehhew ic-cinta fuq suggeriment tal-Qorti f'kawza li fetah il-konvenut kontra taghhom.

4. Illi mill-access jirrizulta li hsara permanenti fuq il-wicc tal-bejt ma saritx u dan skond kif certifikat ukoll mill-Perit Schembri.

5. Illi l-blokk in kwistjoni jinsab f'zona residenzjali gdida f'Birzebbugia li fiha jista' jinbena bini b'limitazzjoni fl-gholi ta' tlett sulari u dan skond il-pjan lokali Marsaxlokk Bay Local Plan ta' 1995 kif approvat.

6. Illi fuq l-arja tal-blokk in kwistjoni tista' tinbena *penthouse*.

KONKLUZJONIJIET

L-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti konkluzjonijiet li jittrattaw biss punti teknici bl-eskluzjoni ta' materja legali mhux kompetenza tieghu.

a. Illi fl-opinjoni tieghu, avolja l-bejt in kwistjoni jista' fizikament jigi maqsum f'zewg partijiet ugwali, anke kif propost mill-Perit Schembri li kien inkarigat mill-atturi, mhuwiex kommodament divizibbli ghall-fatt illi l-arja sovvrastanti hija zvilupabbli u l-qsim kif propost inaqqas mill-valur tal-istess arja;

b. Illi fl-opinjoni tieghu l-*washroom* mibnija mill-atturi minghajr il-kunsens jew qbil tal-konvenut ghandha tigi demolita sabiex il-bejt jerga' jitpogga fl-istat li kien meta l-partijiet xtraw il-proprjetajiet taghhom."

Rat li fit-23 ta' Ottubru 2007 l-atturi kienu talbu l-hatra ta' periti addizzjonali a tenur ta' l-artikolu 674 tal-Kap 12, izda fid-29 ta' Jannar 2008 irrinunzjaw ghal din it-talba u minflok talbu ghall-eskussjoni tal-perit.

Xehed il-<u>Perit Godwin Abela</u> u semma li l-inkarigu tieghu kien biex jara jekk il-bejt komuni kienx divizibbli jew le. Qal li fizikament il-bejt in kwistjoni kien komodament divizibbli. Ghalih il-bejt kien ifisser l-arja u seta' jsir zvilupp fiha. Ikkonferma dak li qal fir-rapport tieghu a fol 95 tal-process u qal li fis-seduti u fl-accessi qatt ma iddiskutew il-possibbilita` ta' zvilupp ta' l-arja in kwistjoni. Semma li l-partijiet dejjem semmew biex juzawh bhala bejt u li bejn il-partijiet ma kienx hemm ftehim. Qal li l-bejt fizikament huwa possibbli li taqsmu izda ha titlef il-potenzjal ta' l-*economic feasability* tal-progett. Dwar dak li

qal il-Perit Schembri fir-rapport tieghu qal li strutturalment seta' jsir u dwar l-ammont ta' spejjez necessarji biex issir il-qasma qal li jista' jkun ftit aktar. Semma li l-*washroom* in kwistjoni kellha tigi demolita biex l-affarijiet jigu b'mod ugwali. Semma li b'xi alterazzjonijiet ohra mal-pjan ta' divizjoni li ghamel il-Perit Schembri, id-divizjoni tista' ssir b'mod li ma jghaddux minn fuq xulxin.

Illi fid-9 ta' Lulju 2008 il-Qorti regghet innominat lill-Perit Abela biex ma jiehux kont ta' l-aspett finanzjarju tal-proprjeta` suggetta tad-divizjoni u jghid jekk hux possibbli ssir id-divizjoni.

Rat ir-relazzjoni addizzjonali tal-Perit Tekniku AIC Godwin Abela li fiha semma:
"Illi l-esponent jissottometti wkoll li sabiex issir il-qasma proposta jridu jittiehdu wkoll il-passi segwenti:

a. Illi fic-cinta jew hajt li jaqsam iz-zewg porzjonijiet tal-bejt trid tithalla toqba fil-baxx sabiex l-ilma tax-xita jibqa' jiskula minn go d-*drain* ezistenti bil-qlib li ghandu l-bejt fil-prezent;

b. Illi l-attur jghaddi d-*drain* ta' l-ilma minn got-tromba tat-tarag biex ikun jista' jqabbad mad-*drains* principali fix-xaft;

c. Illi l-attur irid icaqlaq jew jisposta z-zewg kumpressuri tal-*airconditioning* li fil-prezent jinsabu fil-parti tal-bejt li qed tigi assenjata lill-konvenut;

d. Illi biex tinbena c-cinta laterali u cioe` fil-wisgha tal-bejt irid jitqieghed travu tal-hadid bejn il-hajt ta' barra u l-hajt portanti fil-kurridur u dan sabiex jerfa' l-piz tal-istess hajt jew cinta."

Rat il-pjanti a fol 139 sa 141 tal-process.

Rat ir-risposti in eskussjoni tal-Perit Godwin Abela li semma li:
"1. Il-hajt divizorju jista' jinbena bil-briks jew anke bil-gebel.

2. Il-qlib tal-bejt mhux se jinbidel, tista' tithalla toqba minn fejn jghaddi l-ilma.

3. Id-domanda mhix cara, jekk qed tirreferi ghad-drain tal-washroom il-gdida, dan irid jghaddi minn got-tromba tat-targ kif spjegajt fir-relazzjoni; jekk qed jirreferi ghall-ilma tal-bejt dan mhux ser jinbidel kif diga' spjegajt.

4. It-travu hu minn barra.

5. Ma tistax tinqasam il-washroom ezistenti.

6. Washroom m'ghandix bzonn permess formali pero` b'notifika ta' GDO.

7. Id-distanza mhix daqshekk kbira.

8. L-attur gie assenjat il-parti gja wzata minnu."

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi ghalhekk jirrizulta minghajr ebda dubju li l-bejt in kwistjoni fizikament jista' jigi maqsum f'zewg partijiet ugwali. Issemma wkoll pero` li l-arja sovrastanti hija zviluppabbli u li l-qsim propost inaqqas mill-valur ta' l-istess arja. Infatti l-Perit Abela kien originarjament qal li l-bejt mhux komodament divizibbli u dan minhabba l-aspett ekonomiku, u dan minhabba li jekk issir id-divizjoni kien ser jintilef il-potenzjal ta' l-*economic feasability* tal-progett.

In vista ta' dan, il-konvenut ikkwota zewg sentenzi dwar l-aspett ta' komodament divizibbli u qal:
"Komodament Divizibbli", ifisser minghajr pregudizzju ta' l-interessi tal-kondividenti, minghajr diskapitu, igifieri m'ghandux ikun hemm deprezzament fil-valur ekonomiku tal-fond bid-divizjoni materjali tieghu" [ara: **Vincent Camilleri *et* vs Helen Pavia**, Prim'Awla 20 ta' Marzu 2003].

Illi "Gudikant mhux obbligat jikkonforma ruhu ghall-opinjoni tal-periti, li l-Qorti tkun innominat ... u ghalhekk

ghandu s-setgha diskrezzjonali jirrisolvi, skond ic-cirkostanzi, il-punt jekk il-haga in kwistjoni hijiex jew le kommodament divizibbli u bla hsara jew diskapitu." [Ara: **Nicholas Jensen Testaferrata *pro et noe* -vs- Nobbli Anna Maria Spiteri Debono**, Prim' Awla 28 ta' Jannar 2002]."

Il-konvenut baqa' jsostni li l-bejt mhux komodament divizibbli:
1.Ghax il-konvenuti ma qablux mal-proposta tal-Perit Tekniku u meta precedentement l-attur kien ghamel cint dan kien zammi l-ilma;
2.Mhux ser tigi eliminata l-problema tal-qlib tal-bejt;
3.Li hemm ic-cans li l-partijiet ser ikollhom jghaddu minn fuq xulxin;
4.Li t-travu suggerit ser ikerrah il-post tal-konvenut u jbaxxi l-valur tal-prorpjeta` tieghu;
5.Il-konvenut ma qabilx mal-fatt li l-Perit Tekniku assenja l-parti fejn kien hemm il-kamra li l-atturi kienu bnew minghajr permess.

Il-konvenut irrefera wkoll ghas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tal-25 ta' Settembru 2003 fejn intqal:
"...huwa mholli fid-dehen u d-diskrezzjoni tal-Qorti li tqis jekk il-gid mizmum in komuni jistax jinqasm minghajr xkiel u hsara."

Il-Qorti tirreferi ghall-artikolu 496(1) tal-Kap 16 li jghid:
"Hadd ma jista' jkun imgieghel jibqa' fil-komunjoni, kull wiehed mill-komproprjetarji jista' dejjem, ghad li jkun hemm ftehim xort'ohra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm b'testment li din il-qasma m'ghandhiex issir jew li ghandha tinzamm sospiza skond id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 906."

L-artikolu 501(2) tal-Kap 16 isemmi:
"Il-periti ghandhom, fir-rapport taghhom, ighidu jekk il-beni jistghux jigu maqsuma bla xkiel u minghajr hsara, u, kemm-il darba l-beni jistghu jigu hekk maqsuma, il-periti fl-istess rapport ghandhom jiffissaw kull wiehed mill-ishma li jistghu jinhargu u l-valur ta' kull sehem, billi jharsu,

sakemm dan jista’ jsir bla hsara kbira, id-disposizzjonijiet tat-tliet artikoli li gejjin wara dan.”

L-artikolu 502 tal-Kap 16 jghid:
“**502.** Kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni *in natura*.”

Il-Qorti hija konsapevoli wkoll tas-sentenza ta’ din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet **John Ellul *et* vs Vincenza Cassar *et*** (1893/01TM), deciza fit-2 ta’ Jannar 2003 fejn intqal:
“Apparti dan, il-qasma materjali kif miltuba, taffettwa l-valur ekonomiku tal-art. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza “**Zammit vs Grech et**” deciza fit-8 ta’ Marzu, 1983, “biex tinghata d-divizjoni mhux bizzejjed li l-beni in komuni jkunu jistghu materjalment u fizikament jigu divizi, imma jehtieg ukoll li l-beni jigu divizi komodament u bla diskapitu. Ikun hemm diskapitu wkoll meta l-fond bid-divizjoni materjali jigi deprezzat fil-valur ekonomiku tieghu.” Dan hu dak li kieku jigri f’dan il-kaz, specjalment mehud konsiderazzjoni tal-holqien tas-servitujiet neccessitati bil-qasma.

Il-Qorti ta’ Kassazzjoni fl-Italja f’decizjoni taghha tad-29 ta’ Mejju, 1976 (nru 1947, Giusti. Av. Mass. 1976, 859) irriteniet illi:

“*Per determinare il credito di comoda divisibilita’ di un immobile occorre non solo avere riguardo alla possibilita’ di realizzarne la materiale divisione, ma e’ necessario, altresi’, considerare la eventualita’ che dal frezionamento possa conseguire un deprezzamento dell’originario valore intrinsico del bene e che ai partecipanti vengono quindi attribuite porzioni inidonee alla funzione economica dell’intero*”.”

Izda l-kaz in ezami huwa ftit differenti, minhabba li ghalkemm huwa veru li divizjoni ghandha ssir jekk komodament u bla diskapitu wiehed irid jevalwa l-possibbiltajiet rejalistici ta’ l-awment tal-valur ekonomiku. Fil-kaz in ezami, certament li wiehed ma jistax jimmagina l-possibbilta` ta’ qbil bejn il-partijiet u konsegwenti bejgh

lill-parti l-ohra jew lil terzi u b'hekk jigi rejalizzat l-awment fil-valur jekk il-bejgh ikun wiehed tat-totalita` tal-bejt. Minghajr tali qbil dan il-bejgh ma jistax jirrejalizza ruhu u ghalhekk wiehed ma jistax iqis il-possibbilta` ta' awment fil-valur meta l-partijiet jinsabu fi stat ta' pika li qieghdin fih. Infatti l-Qorti irrejalizzat fil-kors tal-kawza li hemm ansjeta` kontinwa u litigjuza bejn il-partijiet u ghalkemm diversi drabi ippruvat tara tasalx f'soluzzjoni ta' tranzazzjoni, kien impossibbli li dan jintlahaq. F'sitwazzjoni ta' pika bhal din, huwa impossibbli li jigi rejalizzat l-awment tal-valur ekonomiku u ghalhekk il-Qorti hija obbligata li ssegwi d-dettami ta' l-artikolu 496 tal-Kap 16.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi tichad l-eccezzjoni tal-konvenut li l-bejt huwa indivizibbli min-natura tieghu stess ghal dak li ntqal fis-sezzjoni "D".

Tichad ukoll li l-kawza intiza bhala tentattiv biex l-atturi jissanaw il-bini ta' kamra tal-bejt mibnija illegalment, ukoll taht ir-ragunijiet imsemmija taht il-paragrafu "D".

Tiddikjara li l-atturi u l-konvenut huma ko-proprjetarji tal-bejt tal-blokk tal-appartament li kien igib l-isem "St. Peter's Flats", Triq il-Ghodda, Birzebbugia fi kwoti ta' nofs indiviz kull wiehed u cioe` nofs indiviz l-atturi u nofs indiviz il-konvenut.

Tordna d-divizjoni ta' l-imsemmi bejt in konformita` mat-tieni rapport tal-Perit Godwin Abela, u tordna li porzjon minnhom jigi assenjat lill-atturi u porzjon iehor lill-konvenut, kif specifikat fl-istess rapport.

Tappunta lin-Nutar Maria Spiteri sabiex tippubblika l-att relattiv ta' divizjoni u assenjazzjoni fi zmien xagharejn mil-lum u Dr. Vincent Galea bhala kuratur biex jirrapprezenta l-eventwali kontumaci.

Spejjez bin-nofs.

< Sentenza Finali >

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