MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

Seduta tat-23 ta' Novembru, 2011

Citazzjoni Numru. 520/2010

George Briffa

vs

Avukat Dr. Joseph Ellis et

Il-Qorti,

Rat ir-rikors promotur datat l-20 ta' Mejju, 2010 li permezz tieghu ir-rikorrenti fuq indikat sostna s-segwenti:

1. Illi hu ko-proprjetarju tal-fond numru 48, Triq Sant'Ursola, il-Belt Valletta, u dan, flimkien ma' persuni ohra mhux maghrufa;

2. Illi l-proprjeta` de quo tikkonsisti f' kerrejja maqsuma f'numru ta' kmamar minn numru 1 san-numru

18, it-tnejn inkluzi, u l-komun relattiv taghhom, il-bitha, entrata, tarag, indani u latrini;

3. Illi r-rikorrenti hu effettivament il-proprjetarju assolut tal-ambjenti internament enumerati 1, 5, 8, 9, 11, 15, 16, 17 u 18;

4. Illi l-ambjenti enumerati internament 6 u 7 huma proprjeta` tal-kjamat in kawza Mario Difesa;

5. Illi l-ambjenti enumerati internament 2, 3, 4, 10, 12, 13 u 14 jirrizultaw li huma ta’ persuni mhux maghrufa;

6. Illi peress li hemm possibilita` li l-blokk t’appartamenti jinbiegh fl-interezza tieghu, ir-rikorrenti qed jitlob id-debita awtorizzazzjoni ghal dan, a bazi tal-artikolu 495 A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

7. Illi ghaldaqstant, u wara li giet debitament esebita d-dikjarazzjoni guramentata ai termini tal-artikolu 495 A (4) tal-Kap 16 rigwardanti l-fatt li l-appartamenti ndikati fil-paragrafu numru 5 jappartjenu lil persuni mhux maghrufa (ara fol 9), talab is-segwenti:

i. Illi l-qorti tawtorizza l-bejgh skont il-kondizzjonijiet indikati fil-konvenju anness in atti;

ii. Tiffissa l-hin, data u post fejn ghandu jigi finalizzat il-kuntratt ta’ bejgh de quo;

iii. Tappunta ghal dan il-ghan lin-Nutar Dottor Joseph Smith La Rosa biex jippubblika l-att relattiv;

iv. Tappunta wkoll lill-kuraturi deputati gia` mahtura fl-atti ta’ din il-procedura biex jidhru fuq l-att pubbliku in dizamina biex jirrapprezentaw l-interessi tas-sidien mhux maghrufa;

v. Tordna lin-Nutar nominat biex jiddepozita s-sehem spettanti lis-sidien mhux maghrufa mir-rikavat tal-bejgh de quo taht l-awtorita` tal-Qorti;

Rat ir-risposta tal-konvenuti kuraturi deputati Dr. Joseph Ellis u l-P.L. Louisa Tufigno datata t-12 t'Otubru, 2010, li permezz taghha rrispondew is-segwenti:

1. Illi l-procedura adottata mir-rikorrenti hi wahda rritwali stante li ma jezistix stat ta' komproprjeta` bejn il-partijiet rigward il-kmamar individwali tal-kerrejja stante li dawn jappartjenu lil sidien differenti;

2. Illi din il-qorti hi nkompetenti *ratione valoris*;

3. Illi l-gudizzju mhux integru stante illi mhux il-proprjetarji kollha tal-kmamar imsemmija huma parti f'din il-kawza;

4. Illi di piu`, il-konvenju anness ma' l-atti promotrici ma jirrigwardax il-proprjeta` tas-sidien mhux maghrufa izda dik tar-rikorrenti stess u konsegwentement, m'hemmx il-htiega t'approvazzjoni ta' din il-qorti ghall-bejgh tal-istess;

5. Illi di piu`, stante li l-esponenti mhux edotti mill-atti kollha, jirrizervaw id-dritt taghhom li jipprezentaw risposti ohra skont il-kaz;

Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti;

Rat in-nota tal-kjamat in kawza Mario Difesa datata d-19 ta' Novembru, 2010, li permezz taghha nforma lill-qorti li hu jikkondividi t-talbiet tar-rikorrenti u dan, stante li hu x-xerrej prospettiv tal-fond intier in dizamina u konsegwentement ma jarax l-utilita` li jintavola risposta skont il-ligi;

Ezaminat ix-xhieda mismugha minn din il-qorti diversament preseduta;

Ezaminat ir-rapport ex parte sottomess mill-perit arkitett;

Ezaminat ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti datata l-11 t'Awwissu, 2011, li sintetikament issostni s-segwenti:

1. Illi rigward l-eccezzjoni tal-inkompetenza *ratione valoris*, ir-rikorrenti jsostni li mhux qed jifhem tali eccezzjoni u dan, anke ghaliex l-eccippjent ma gab l-ebda argument in sosten tal-istess;

2. Illi rigward l-eccezzjoni tan-nuqqas t'integrita` tal-gudizzju, ir-rikorrenti jsostni li din giet eventwalment sanata billi fil-mori tal-kawza gie kjamat in kwaza Mario Difesa, il-proprjetarju tal-kmamar indikati mill-istess rikorrenti u x-xerrej prospettiv tal-fond intier in dizamina;

3. Illi l-fond in dizamina hu fond wiehed, kif allegatament isostni l-perit relatant ex parte u li konsegwentement jezisti stat ta' komproprjeta`;

4. Illi r-rikorrenti ottempora ruhu mal-artikolu 495 A tal-Kap 16 u ghalhekk it-talbiet jimmeritaw l-avall ta' din il-qorti, molto piu` in vista tad-decizjonijiet citati fl-istess nota;

Ikkunsidrat:

Illi l-vertenza in dizamina verament tippernja fuq il-kwistjoni, dependenti biss minn stat ta' fatt, rigwardanti jekk verament jezistix stat ta' komproprjeta` bejn id-diversi sidien fuq l-interezza tal-fond in dizamina;

Illi pero` qabel ma jsir analizi esplorattiv biex tigi determinata din il-vertenza, hu ghaqli li tigi ezaminata r-rassenja gurisprudenzjali sottomessa mir-rikorrenti li komplessivament sintetikament issostni s-segwenti:

1. Illi s-sidien involuti fil-kawzi citati mir-rikorrenti kienu jissodisfaw ir-rekwiziti mposti mill-artikolu 495 A tal-Kap 16 senjatament:

i. Illi huma kienu ko-proprjetarji;

ii. Illi ilhom hekk f'dan l-istat ghal aktar minn ghaxar (10) snin; u

iii. Illi m'hemm l-ebda kawza dwar il-qsim tal-istess proprjeta` quddiem xi tribunal jew qorti kompetenti;

2. Illi ghaldaqstant l-awtorizzazzjoni rikjesta kienet debitament moghtija skont il-ligi;

Ikkunsidrat:

Illi pero` ma jistax jinghad l-istess fil-vertenza odjerna u ghalhekk ma jistax jinghad li r-rekwiziti rikjesti mill-imsemmi artikolu huma sodisfatti, u dan, ghas-segwenti ragunijiet:

1. Il-Perjodu li l-proprjeta` inzammiet in komun:

i. Illi apparti li l-ligi tirrikjedi li l-proprjeta` de quo tkun giet mizmuma "in komun" – senjatament f'ko-proprjeta`, dan ghandu jirrizulta li dam hekk ukoll ghal perjodu ta' izjed minn ghaxar (10) snin;

ii. Illi dan ir-rekwizit ma jirrizultax ipprovat mill-provi imressqa mir-rikorrenti;

iii. Illi ghaldaqstant l-elementi rikjesti mill-imsemmi artikolu 495 A tal-Kap 16 ma gewx assodati;

2. Il-Ko-proprjeta`:

i. Illi skont ir-rizultanzi riskontrati jirrizulta li l-proprjeta` tal-appartamenti formanti il-Blokk in dizamina hi maghmula mis-segwenti:

a. Numru t'appartamenti fuq indikati huma proprjeta` assoluta u esklussiva tar-rikorrenti Briffa;

b. Illi kwantita` izghar ta' appartamenti wkoll fuq indikati huma proprjeta` assoluta u esklussiva tal-kjamat in kawza Difesa;

c. Illi hemm in-numru rimanenti ta' “units” fl-istess Blokk li huma proprjeta` assoluta u esklussiva ta' terzi mhux maghrufa;

d. Illi l-uniku parti in komun li hemm bejn is-sidien fl-imsemmi Blokk huma biss l-intrata, tarag u indani tal-istess binja;

Ikkunsidrat:

Illi ghalhekk, ir-rekwiziti rikjesti mill-imsemmi artikolu 495 A tal-Kap 16 ma jirrizultawx sodisfatti u konsegwentement, filwaqt li qed tilqa' t-talbiet fil-meritu tal-intimati nomine, tirrespingi l-eccezzjoni preliminary tal-istess intimate nomine stante li ma treggix flimkien ma' dawk tar-rikorrenti, bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti fuq indikati.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

< Sentenza Finali >

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