MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2014

Appell Civili Numru. 58/2005/2

Brian John u Ruth konjugi Agius

v.

Colin Galea

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni li l-atturi pprezentaw fl-24 ta' Jannar 2005, u li taqra hekk:

"Il-kontendenti kienu ko-proprjetarji tal-bejt tal-blokk tal-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 in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa illi:

"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 is-sentenza preliminari li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-24 ta' Jannar 2006, li in forza taghha ddeterminat l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut fis-sens li gej:

"… … 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."

Dik il-Qorti tat din is-sentenza preliminari taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Il-Qorti ghandha taghti decizjoni fuq l-ewwel zewg eccezzjonijiet.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi li fiha ssemma li l-kontendenti kienu ko-proprjetarji tal-bejt tal-blokk tal-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 baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

"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 <u>Colin Galea</u> 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.

“D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

“Din il-kawza hi dwar talba tal-atturi biex il-bejt tal-blokk bl-isem St. Peter’s fi Triq il-Ghodda, B’Bugia li jappartjeni kwantu ghal nofs indiviz lill-atturi u kwantu

ghan-nofs indiviz l-iehor lill-konvenut jigi maqsum u assenjat nofs kull wiehed lill-partijiet. Fil-blokk hemm garages isfel b'zewg apartamenti fuqu u bejt indiviz. L-appartament numru wiehed huwa proprjeta` tal-atturi u n-numru 2 proprjeta` tal-konvenut. Hemm sistema tad-drenagg wahda, entratura komuni kif ukoll taht it-tarag, turgien u indani, u shaft komuni minn fejn jinzlu l-istess drains. Filwaqt li l-atturi jitolbu li ssir id-divizjoni tal-bejt il-konvenut jopponi u jsostni li dan ma jistax isir minhabba li l-bini huwa kondominju ghax il-bejt huwa indivizibbli meta komproprjetarju jopponi u dan kif jipprovdi l-artikolu 7 tal-Kap 398.

"Fl-Att dwar il-Condominia Kap 398 li gie fis-sehh fl-1 ta' Lulju 2001 fit-2 artikolu (1) tieghu jghid hekk:

> ""2. (1) *Condominium* huwa bini jew grupp ta' bini fejn il-proprjetà jew l-uzu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni tieghu hija ta' zewg persuni jew izjed *pro indiviso* u l-proprjetà tad-diversi oqsma separati hija ta' l-istess zewg persuni jew izjed *pro diviso*:
>
> "Izda zewg fondi jew izjed fejn fond wiehed jew izjed minnhom ikun sovrastanti fond iehor, u fejn ikun hemm biss ghadd ta' servitujiet tal-fondi fuq xulxin, u fejn il-katusi, jew is-sistema tad-drenagg, jew servizzi ohra mghoddija minn pajpijiet jew *cables* biss ikunu komuni, jew fejn zewg fondi jew aktar ghandhom biss tarag komuni minn barra jew indani esterni komuni, m'ghandhomx jitqiesu bhala *condominium*."

"Huwa interessanti ferm dak li jghid il-***proviso*** ta' dan l-artikolu ghax dan jidher car li l-legislatur ried jiddistingwi bejn il-kaz imsemmi u blokka ***flats***. L-Att ma jsemmix in-numru ta' ***flats*** necessarji ghad-definizzjoni ta' ***condominia*** izda fl-istess hin jaghmel il-***proviso*** imsemmi. Fil-fehma ta' din il-Qorti mid-deskrizzjoni moghtija mill-partijiet kif ukoll dokumenti esebiti l-fondi in kwistjoni m'ghandhomx jitqiesu bhala ***condominium*** u dan minhabba l-kontenut tal-***proviso*** tal-artikolu 2(1). Il-konvenut sostna li dan l-artikolu hu aktar applikabbli ghall-kaz ta' terran u mezzanin izda l-Qorti ma taqbilx ma' dan ghax f'dak il-kaz ma jkunx hemm partijiet komuni ghax il-fondi msemmija jkollhom entratura separata u ma jkunx hemm partijiet komuni ghalkemm ikun hemm possibbilment servitujiet, sistemi komuni ta' katuso u drenagg, pajpijiet jew ***cables***. Fil-fehma tal-Qorti meta l-legislatur ghamel il-***proviso*** tal-artikolu 2(1) kien qieghed jikkunsidra specifikament kazijiet bhal dawn.

"Inoltre hu importanti dak li jghid l-artikolu 5 dwar il-partijiet komuni tal-***condominium***:

""5. Kemm-il darba ma jirrizultax xort'ohra mit-titolu tas-sidien ta' l-oqsma separati, jew sakemm ma jkunx hemm qbil mod iehor bejn il-*condomini* b'att pubbliku, il-partijiet komuni ta' *condominium* huma dawn li gejjin, ukoll jekk wiehed jew izjed mill-*condomini* ma jaghmilx uzu minnu:

"(*a*) l-art li fuqha jkun mibni l-*condominium*, il-pedamenti, il-hitan ta' barra, inkluzi l-hitan divizorji komuni mal-fondi ta' biswit, is-soqfa, ix-xaftijiet, it-tarag, il-bibien ta' dhul komuni, intrati, trombi tat-tarag, btiehi, gonna, l-arja li tigi fuq il-proprjetà kollha u b'mod generali, kull parti ohra tal-proprjetà li ghandha ghan li tintuza b'mod komuni;

"(*b*) il-partijiet li jintuzaw bhala intrata u bhala kamra tal-hasil komuni u l-partijiet li jintuzaw bhala *porter's lodge*, ghat-taghmir ta' *central heating*, u ghal kull facilità ohra li ghandha ghan li tintuza b'mod komuni;

u

"(c) id-dwal, bjar, tankijiet, akwedotti, drenaggi, pajpijiet tal-katusi ta' l-ilma, kull stallazzjoni ghall-ilma, gass, elettriku, tishin u servizzi ohra simili sa fejn dawk l-istallazzjonijiet jaqsmu lejn il-proprjetà eskluziva ta' kull *condominus*, u kull opra, stallazzjoni u oggett ta' kull ghamla li tkun li ghandhom ghan li jintuzaw b'mod jew ghal beneficcju komuni."

"Ta' min jinnota li din il-lista tinkludi 28 parti tal-***condominium*** bhala l-partijiet komuni inkluz partijiet komuni ta' importanza zghira bhal ma hi l-istallazzjoni tal-gass izda hu importanti li l-bejt mhux wiehed minn dawk imsemmija fl-artikolu 5 u kieku l-legislatur ried iqis bejt ghall-finijiet tal-istess artikolu kien jaghmel dan. L-iskop tal-Kap 398 kien li jimpedixxi lil diversi ko-proprjetarji milli juzaw il-proprjeta` b'mod li mhix intiza ghalih jew li jitolbu divizjoni ta' partijiet komuni li necessarjament tippriva lill-parti l-ohra minn partijiet komuni u infatti ma jistax wiehed jimmagina divizjoni ta' tarag komuni ghax kieku jwassal li anqas biss ikun hemm access ghal xi fond izda ma jistax jinghad riferibbilment ghal xi bejt.

"L-aspetti l-ohra sottomessi mill-partijiet fin-noti rispettivi taghhom m'humiex applikabbli f'dan l-istadju ghall-bqija tal-eccezzonijiet l-ohra."

Rat is-sentenza finali li tat l-istess Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta' Mejju 2010, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens li gej:

> "… … 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."

Dik il-Qorti tat din is-sentenza wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi gie prezentat affidavit tal-attur Brian John Agius 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."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha:

> "… … thassar u tirrevoka s-sentenzi moghtija fl-24 ta' Jannar 2006 u fit-13 ta' Mejju 2010 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-istess ismijiet premessi, u konsegwentement tichad l-istess talbiet tal-attur appellati, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi appellati."

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, issottomettew li s-sentenzi appellati jimmeritaw konferma, bl-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-appellant;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

Illi l-kaz inkwistjoni jikkoncerna *block* ta' zewg appartamenti fuq xulxin, sovraposti diversi garaxxijiet. L-atturi huma s-sidien tal-appartament numru 1, waqt li l-konvenut hu sid l-appartament numru 2. Iz-zewg sidien ghandhom sehem indiviz, nofs kull wiehed, tal-bejt tal-*block* tal-appartamenti. L-atturi jridu jaqsmu l-istess bejt fi tnejn, izda l-konvenut qed jopponi. Qed jghid, fl-ewwel lok, li l-*block* hu *condominium* u allura, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-ligi relattiva (l-Att dwar il-*Condiminium*, Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta), dak li hu komuni ma jistax jigi diviz minghajr ma jkun hemm il-kunsens tal-*condomini* kollha. Fit-tieni lok qed jghid ukoll li l-bejt komuni xorta wahda huwa indivizibbli min-natura tieghu stess.

L-ewwel Qorti, fis-sentenza preliminari taghha, iddecidiet li l-*block* inkwistjoni mhux *condiminium* u allura r-regoli relattivi ma japplikawx, waqt li fis-sentenza finali l-istess Qorti qalet li l-bejt huwa komodament divizibbli u ordnat li l-istess bejt jinqasam f'zewg partijiet. Il-konvenut, kif inghad, appella miz-zewg sentenzi.

Qabel ma jigi trattat il-meritu, jehtieg li jigi ezaminat ilment preliminari li ressqu l-atturi appellati dwar il-validita` tal-appell relatat mal-ewwel sentenza tal-24 ta' Jannar 2006. Dan l-ilment huwa bazat fuq is-sottomissjoni li wara dik is-sentenza l-konvenut kien ressaq minnha appell (minghajr permess mill-ewwel

Qorti) u sussegwentement irtira l-istess appell; l-atturi jargumentaw illi l-konsegwenza allura hi li l-konvenut akkwiexxa ghall-istess sentenza.

Din il-Qorti tara’ li dan l-argument mhux minghajr hsieb warajh, pero`, tara’ wkoll li l-akkwiexxenza ghal xi decizjoni trid tkun tirrizulta b’cirkostanzi aktar determinanti. Hu car, f’dan il-kaz, li wara li l-konvenut ressaq l-appell wara s-sentenza preliminari induna bi zball li ma talabx preventivament il-permess tal-ewwel Qorti biex jaghmel dan, u allura aktar milli jistenna decizjoni minn din il-Qorti – li kien jaf se tkun kontra tieghu – u jzid l-ispejjez, iddecieda li jcedi dak l-appell sabiex ikun f’pozizzjoni li jirregola ruhu wara li tinghata s-sentenza finali mill-ewwel Qorti. Minn dawn ic-cirkostanzi, ma tistax tigi ndotta akkwiexxenza tal-konvenut ghas-sentenza preliminari li tat l-istess Qorti, u allura l-aggravju relattiv qed jigi michud.

Trattat issa l-meritu, din il-Qorti tara’ illi, fil-kuntest tas-sentenza preliminari tal-ewwel Qorti, il-konvenut appellant ghandu ragun. Il-block inkwistjoni ma jikkonsistix biss f’terran u mezzanin fuqu, izda f’*garages* u b’zewg appartamenti sovrastanti mibnija fuq l-istess bicca art wahda. Biex ikun hemm *condominium* mhux mehtieg li l-appartamenti jkunu uzati necessarjament bhala residenza, izda jistghu jintuzaw anke bhala ufficini, ghan-negozju jew bhala *stores*. Il-Ligi, fl-Artikolu 2, ma taghmel ebda referenza ghad-destinazzjoni tal-fondi f’*block* wiehed, u tqis *condominium* bini jew grupp ta’

bini b'partijiet komuni. Fil-kaz ta' dan il-*block*, il-*garages* sottostanti ghandhom dritt ta' access ghal u uzu tal-bejt biex jinstallaw tank tal-ilma u *aerial* tat-*television* bid-dritt li jaccedu fuq dan il-bejt ghall-manutenzjoni u/jew riparazzjoni f'hinijiet ragjonevoli.

Oltre dan, fil-proviso ghall-Artikolu 2(1), il-ligi teskludi mid-definizzjoni ta' *condominium* fejn is-sistema tad-drenagg, jew servizzi ohra mghoddija minn pajpijiet jew *cables* biss ikunu komuni, u mhux ukoll fejn, bhal f'dan il-kaz, iz-zewg appartamenti ghandhom ukoll entratura wahda komuni, u wkoll turgien, indani, bejt u *shaft* komuni, kollox indiviz bejn il-partijiet. Ma jidhirx li kien il-hsieb tal-legislatur li jeskludi *block* bhal dan mill-effetti tal-ligi dwar il-*condominia*. Ghal din il-Qorti, il-kliem stess tal-ligi fl-Artikolu 2(1), bil-proviso b'kollox, huwa car fih innifsu u ma hemmx bzonn li tirreferi ghal xi dikjarazzjonijiet li saru fil-kuntest tal-ligi, hlief il-ligi stess.

L-ewwel aggravju tal-konvenut appellant qieghed, ghalhekk jigi milqugh, l-ewwel sentenza tal-ewwel Qorti, dik tal-24 ta' Jannar 2006 qed tigi revokata, u qed jigi deciz li l-*block* inkwistjoni ghandu jitqies li jaqa' li jkun ikkunsidrat bhala *condominium* ghal fini tal-Kap. 398 imsemmi.

Fil-kuntest tal-aggravju relatat mat-tieni sentenza tal-ewwel Qorti, dik finali tat-13 ta' Mejju 2010, din il-Qorti tara', fl-ewwel lok, li fit-termini tal-Artikolu 31 tal-imsemmija ligi, l-Artikolu 7 ma japplikax ghal *condominium* li kien jezisti qabel id-dhul fis-sehh tal-ligi, u darba li l-*block* inkwistjoni kien lest qabel l-1 ta' Lulju 2001, data li fiha dahal fis-sehh l-Att relattiv, l-istess Artikolu 7 mhux applikabbli ghal kaz. F'kull kaz, taqbel mal-atturi appellati li l-Artikolu 7 tal-imsemmija ligi ma jeskludix li l-qrati *"they over-ride"* in-nuqqas ta' kunsens ta' xi *condomini* u tordna jew tawtorizza l-qsim ta' xi partijiet inkomuni. Dan qalitu b'mod car din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-8 ta' Jannar 2010, fil-kawza fl-ismijiet **Caruana v. Inguanez**, li kienet titratta fattispeci simili ghal meritu ta' din il-kawza. Fuq dan il-punt intqal minn din il-Qorti s-segwenti:

> "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."

Kwindi, dak li trid tara' l-Qorti huwa jekk ir-rifjut tal-kunsens, fil-kaz partikolari, huwiex gustifikat u ragjonevoli. Fil-fattispece ta' dan il-kaz, irid jigi ezaminat jekk il-bejt inkwistjoni, li fil-fehma tal-Qorti hu inkluz fid-definazzjoni tal-*condominium*, huwiex komodament divizibbli jew le, jew ahjar jekk il-qasma tistax issir *"bla xkiel"* u *"bla hsara"*. Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Grech v. Grech** deciza fil-25 ta' Settembru 2003, kienet osservat fil-kuntest ta' talba ghal qsim ta' proprjeta`:

> *"Illi ngħad li l-kliem "bla xkiel" fil-liġi jfissru bħala "mingħajr ma ssir ħsara lill-interessi ta' dawk li qegħdin jaqsmu", filwaqt li "bla ħsara" jfissru "mingħajr ma jkun hemm tnaqqis fil-valur tal-ġid bil-qasma tiegħu". L-applikazzjoni ta' tali kriterji f'dan ir-rigward hija waħda ta' fatt. Il-kwestjoni għalhekk dwar jekk għandhiex tiġi ordnata l-liċitazzjoni bħala mezz estrem biex wieħed joħroġ mill-komunjoni, minflok ir-rimedju ordinarju tad-diviżjoni, tirriduċi ruħha f'jekk il-qasma materjali hijiex possibbli fil-limiti hawn fuq imfissra."*

Din il-Qorti tara' li tista' tuza dawn il-kriterji biex tara jekk il-qasma proposta tohloqx pregudizzju lill-*condomini* li jkun qed joggezzjona.

Ma hemmx dubbju li l-bejt inkwistjoni fizikament jista’ jigi maqsum f’zewg partijiet ugwali. Bhall-ewwel Qorti, din il-Qorti ma tarax li din il-qasma taffettwa l-valur ekonomiku ta’ kull appartament; anzi, il-fatt li kull appartament jibda kollu *area* diviza tieghu jawmenta l-valur tal-istess appartament mhux inaqqsu. L-arja llum hija taz-zewg partijiet u tista’ tigi zviluppata biss bi qbil bejniethom. Mal-qasma, il-posizzjoni se tibqa l-istess u l-bini ta’ sular gdid ikun irid ftehim bejn iz-zewg sidien; izda, kull sid ikun jista’ jibni strutturi fuq il-parti tieghu (per ezempju, *washroom*), basta ovvjament ma jiftahx twieqi jew johloq servitu` fuq il-parti tal-gar.

Ifisser illi, wara l-qasma, zvilupp komuni flimkien jista’ jsir fuq il-bejt, b’zieda ta’ zvilupp parzjali fuq kull sehem mis-sid ta’ kull appartament.

Oggezzjonijiet dwar qlib ta’ ilma, access indipendenti ghal kull parti, u travu jistghu facilment jigu superati bil-qasma kif proposta. It-travu sabiex jerfa’ l-piz tal-hajt divizorju jista’ jsir fuq il-wicc tal-bejt fuq barra, isserrati fuq il-hitan tal-*block*, bil-hajt jittella fuqu, u zgur mhux mehtieg li dan isir taht il-hajt, minn gewwa, tal-appartment tal-konvenut. Il-qlib fuq il-bejt jista’ wkoll jigi rrangat biex l-ilma tax-xita jaqleb b’mod indipendenti minn kull parti tal-bejt ghal katusa tieghu, jew, kif irrelata l-perit tekniku, li fil-hajt divizorju tithalla toqba sabiex l-ilma tax-xita jibqa jiskula minn god-*drain* ezistenti. Jirrizulta wkoll illi d-divizjoni tista’ ssir b’mod li l-partijiet ma jghaddux minn fuq xulxin.

Ghalhekk, fil-fehma tal-Qorti, il-bejt inkwistjoni jista’ jinqasam bla xkiel u bla hsara ghall-interessi taz-zewg partijiet, u taqbel illi, anke fid-dawl tal-pika li fil-prezent tezisti bejn iz-zewg partijiet, ikun jaqbel li issir il-qasma kif proposta mill-ewwel Qorti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenut billi, fl-ewwel lok, thassar u tirrevoka l-ewwel sentenza tal-ewwel Qorti, dik tal-24 ta’ Jannar 2006, u ssib minflok li l-*block* inkwistjoni huwa *condominium* fis-sens tal-ligi, u, fit-tieni lok, tichad l-appell tal-istess konvenut fir-rigward tat-tieni sentenza tal-ewwel Qorti, dik tat-13 ta’ Mejju 2010, u tikkonferma l-istess tieni sentenza, b’dan li t-terminu ta’ xahrejn li stabbiliet l-ewwel Qorti ghall-pubblikazzjoni tal-att ta’ divizjoni ghandu jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez kollha tal-qasma, tal-pubblikazzjoni tal-att relattiv, kif ukoll l-ispejjez kollha ta’ din il-kawza jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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