MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tal-25 ta' Gunju, 2015

Citazzjoni Numru. 201/2014

Jean Paul Cassar u Anna Marija Mifsud

vs

Frances sive Francien Galea

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors mahluf ta' Jean Paul Cassar [detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru 21080(M)] u ta' Anna Marija Mifsud [detentrici tal-karta ta' l-

identita' bin-numru 547288(M)] datat 6 ta' Marzu 2014 fejn bil-gurament tieghu Jean Paul Cassar jiddikjara:

Illi permezz ta' kuntratt ippubblikat fit-30 ta' Novembru 2012 min-Nutar Pubbliku Sandra Bugeja, l-atturi xtraw u akkwistaw l-appartament bin-numru 2, f' livell ta' *elevated ground floor,* formanti parti mill-blokk bl-isem ta' Predosa Court, bla numru, fi Triq Sant' Andrija, kantuniera ma' Vjal Indipendenza, Zurrieq, skont il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt, kif ukoll sehem indiviz tal-proprjeta' ta' dawk il-partijiet fil-blokk intizi ghall-uzu komuni.

Illi b'kuntratt ippubblikat fis-6 t'Awwissu 2010 min-Nutar Pubbliku Jonathan Zammit, il-konvenuta xtrat u akkwistat l-appartament minghajr numru ufficjali u bla isem, izda internament immarkat bin-numru 1, li jinsab f'livell ta' *elevated ground floor,* u formanti parti minn blokk ta' sitt appartamenti u *penthouse* wkoll bla numru ufficjali maghruf bl-isem ta' "Predosa Court", f' Saint Andrew's Road, maghrufa wkoll bhala Triq Sant' Andru, drabi ohra bhala Triq San Andrea, fiz-Zurrieq, u nkluz ma' l-imsemmi appartament, il-konvenuta akkwistat ukoll sehem proporzjonali u ndiviz ossia settima parti (1/7) fi proprjeta', li jitgawda in komun ma' l-appartamenti u l-fondi l-ohra li jkunu jifformaw parti mill-blokk "Predosa Court" minn zmien ghal zmien, tal-partijiet u s-servizzi kollha fil-blokk "Predosa Court" illi huma ntizi ghall-uzu komuni inkluzi l-entratura principali tal-blokk, l-entrata, it-tromba tat-tarag, it-tarag, l-indani, u l-pjanijiet, ix-xaftijiet interni u l-btiehi komuni, is-sistema tad-dawl fil-komun, u s-sistema tal-katusi tad-*drains*, drenagg u ilma tax-xita, izda eskluzi l-bejt u l-arja tal-blokk li ma jitqiesux bhala partijiet komuni.

Illi fl-istess kuntratt tas-6 t'Awwissu 2010, il-konvenuta, *a tenur* tal-klawsola enumerata tnax, ntrabtet li ma tistax thalli l-effetti personali jew

b'xi mod tingombra l-partijiet komuni fil-blokk ta' appartamenti jew fil-kumpless ta' garaxxijiet.

Illi l-appartamenti rispettivi tal-kontendenti jinsabu fl-istess livell u fil-fatt huma biswit xulxin. F'dik il-parti fejn l-istess appartamenti jmissu ma' xulxin, hemm bitha komuni bejniethom li minnha ghaddejjin ukoll is-sistemi ta' katusi li jservu l-appartamenti kollha tal-blokk maghruf bl-isem "Predosa Court".

Illi l-konvenuta, abbuzivament u bla dritt, fethet aperturi mill-appartament taghha ghal din il-bitha, u ingumbrat din il-bitha b'mobbli u effetti personali taghha b'mod li hadet il-pussess esklussiv ta' l-istess bitha biex b'hekk qed taghmel uzu minnha ad eskluzjoni tal-komproprjetarji l-ohra.

Illi dan l-agir tal-konvenuta huwa kemm kontra l-ligi u kemm kontra l-obbligazzjonijiet kuntrattwali assunti minnha fil-kuntratt tas-6 t'Awwissu 2010 in atti Nutar Pubbliku Jonathan Zammit.

Illi minkejja li giet debitament interpellata sabiex tirripristina l-bitha in kwistjoni ghall-istat li kienet fih qabel l-okkupazzjoni taghha u sabiex tizgombra minn din il-bitha, il-konvenuta baqghet inadempjenti.

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Illi Jean Paul Cassar jiddikjara li jaf bil-fatti suesposti personalment.

Ghaldaqstant l-atturi umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti, previa d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni, joghgobha:

1 Tiddeciedi u tiddikjara illi l-bitha li tinsab bejn l-appartament bin-numru 2, f' livell ta' *elevated ground floor,* formanti parti mill-blokk bl-isem ta' Predosa Court, bla numru, fi Triq Sant' Andrija, kantuniera ma' Vjal Indipendenza, Zurrieq, proprjeta' ta' l-atturi, u l-appartament minghajr numru ufficjali u bla isem, izda internament immarkat bin-numru 1, li jinsab f' livell ta' *elevated ground floor,* u formanti parti minn blokk ta' sitt appartamenti u *penthouse* ukoll bla numru ufficjali maghruf bl-isem ta' "Predosa Court", f' Saint Andrew's Road, maghrufa wkoll bhala Triq Sant' Andru, drabi ohra bhala Triq San Andrea, fiz-Zurrieq, proprjeta' tal-konvenuta, hija parti komuni fil-blokk t'appartamenti maghruf bl-isem "Predosa Court" fi Triq Sant' Andrija, Zurrieq;

2. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-konvenuta m'ghandha l-ebda dritt tokkupa u tuza din il-bitha ad eskluzjoni ta' l-atturi u tal-kondomini l-ohrajn fl-istess blokk t'appartamenti;

3. Tordna lill-konvenuta sabiex tizgombra mill-bitha in kwistjoni *entro* terminu qasir u perentorju li jigi minnha prefiss ghal dan l-iskop;

4. Tordna lill-konvenuta sabiex ma tibqax tingombra l-istess bitha b'mobbli, effetti jew hwejjeg ohra, u dan taht is-sanzjoni ta' disprezz lejn l-Awtorita' taghha;

5. Tiddeciedi u tiddikjara li l-konvenuta ma kellha l-ebda dritt tiftah bibien u twieqi mill-appartament taghha ghal din il-bitha komuni;

6. Tordna lill-konvenuta sabiex *entro* terminu qasir u perentorju taghlaq l-bibien u t-twieqi minnha miftuhin mill-appartament taghha ghall-bitha komuni u kif ukoll tirripristina l-istess bitha ghall-istess stat li kienet tinsab fih qabel bdiet l-okkupazzjoni taghha, u dan *occorrendo previa* s-sorveljanza ta' periti nominandi;

7. Tawtorizza lill-atturi sabiex, fl-eventwalita' li l-konvenuta tonqos milli taghlaq l-bibien u t-twieqi minnha miftuhin mill-appartament taghha ghall-bitha komuni u kif ukoll milli tirripristina l-bitha in kwistjoni ghall-istess stat li kienet tinsab fih qabel bdiet l-okkupazzjoni taghha fit-terminu perentorju minnha prefiss, iwettqu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex issehh ir-ripristinazzjoni ordnata previa s-sorveljanza ta' periti nominandi, u dan kollu bl-ispejjez a karigu tal-konvenuta;

8. Tikkundanna lill-konvenuta thallas l-ispejjez tal-kawza, kif ukoll l-ispejjez ta' l-ittra ufficjali bin-numru 66/2014.

Bl-ingunzjoni tal-konvenuta ghas-subizzjoni, u b'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi skont il-ligi.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-10 ta’ April 2014.

Rat il-verbal tas-seduta tas-26 ta’ Frar 2015 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Mark Simiana ghall-attur li nforma lill-Qorti li l-partijiet ghadhom ma transigewx il-pendenzi ta’ bejniethom. Billi rrizulta li l-konvenuta hija

kontumacji, il-Qorti ghalhekk halliet il-kawza ghall-probabbli cessjoni jew sabiex l-atturi jghalqu l-provi taghhom ghall-21 ta’ April 2015; u l-verbal tas-seduta tal-21 ta’ April 2015 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Mark Simiana ghall-atturi. Dehret Dr Yanika Camilleri ghall-konvenuti. Dr Simiana ghall-atturi irtira it-tielet (3) talba, is-sitt (6) talba, u s-seba’ (7) talba, permezz ta’ nota pprezentata *seduta stante*, filwaqt li zamm fermi t-talbiet kollha l-ohra. Dr. Yanika Camilleri pprezentat nota ta' ammissjoni ghan-nom tal-konvenuta ghat-talbiet rimanenti. Il-Qorti *in visto* tan-nota tal-atturi tastjeni milli tiehu konjizzjoni aktar tat-tielet (3), tas-sitt (6), u tas-seba' (7) talbiet attrici, u *stante* l-ammissjoni registrata llum halliet l-kawza ghas-sentenza ghall-25 ta' Gunju 2015 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija istanza maghmula *ai termini* tal-artikolu **491 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta**, fejn hu projbit li kull komproprjetarju jinqeda bl-oggett komun ad eskluzjoni tal-komproprjetarji l-ohra. Inoltre skont l-**artikolu 493** tal-istess Kodici, ebda mill-komproprjetarji ma jista’ jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji kollha.

Illi jirrizulta mill-atti esebiti li l-partijiet huma sidien ta' appartamenti rispettivi taghhom kif ukoll sidien *pro indiviso* tal-partijiet komuni li jinkludu l-btiehi komuni. L-atturi huma sidien tal-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti mill-Blokk bl-isem *Predosa Court,* bla numru fi Triq Sant'Andrija iz-Zurrieq, filwaqt li l-konvenuta hija s-sid tal-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1) fl-istess blokk. L-appartamenti rispettivi tal-partijiet huma fl-

istess livell, biswit xulxin u fejn imissu ma’ xulxin hemm il-bitha in kwistjoni.

Ir-rikorrent xehed[1] u kkonferma li l-konvenuta kienet fethet zewg bibien ghal fuq il-bitha interna komuni, agixxiet billi ghamlet il-bitha qisu taghha u poggiet hafna affarijiet ingombranti fil-bitha.

Illi l-konvenuta kienet kontumaci f'dawn il-proceduri izda fil-kors tas-smigh, kien hemm diskussjonijiet bejn il-partijiet li wasslu sabiex saru x-xoghlijiet pretizi mill-atturi fil-mori tal-kawza.

Illi b'rizultat ta' dan kollu l-atturi rtiraw it-tielet (3) is-sitt (6) u s-seba’ (7) talbiet taghhom filwaqt li l-konvenuta rregistrat ammissjoni ghat-talbiet rimanenti b'nota pprezentata fil-21 ta' April 2015.

Illi ghalhekk din il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tielet (3), is-sitt (6) u s-seba' (7) talbiet attrici u *stante* l-ammissjoni, ser tghaddi biex tilqa' t-talbiet rimanenti, cioe`, l-ewwel (1), it-tieni (2), ir-raba’ (4), il-hames (5) u t-tmien (8) talbiet.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi**, billi fid-dawl tal-ammissjoni tal-konvenuta, **Tilqa'** it-talbiet attrici rimanenti u cioe`:

[1] Seduta tal-14 ta' Ottubru 2014

1. **Tilqa' l-ewwel talba** u tiddeciedi u tiddikjara illi l-bitha li tinsab bejn l-appartament bin-numru 2, f’ livell ta' *elevated ground floor,* formanti parti mill-blokk bl-isem ta' Predosa Court, bla numru, fi Triq Sant' Andrija, kantuniera ma' Vjal Indipendenza, Zurrieq, proprjeta' ta' l-atturi, u l-appartament minghajr numru ufficjali u bla isem, izda internament immarkat bin-numru 1, li jinsab f’ livell ta' *elevated ground floor,* u formanti parti minn blokk ta' sitt appartamenti u *penthouse* ukoll bla numru ufficjali maghruf bl-isem ta' "Predosa Court", f’ Saint Andrew's Road, maghrufa wkoll bhala Triq Sant' Andru, drabi ohra bhala Triq San Andrea, fiz-Zurrieq, proprjeta' tal-konvenuta, hija parti komuni fil-blokk t'appartamenti maghruf bl-isem "Predosa Court" fi Triq Sant' Andrija, Zurrieq;

2. **Tilqa' t-tieni talba** u tiddeciedi u tiddikjara illi l-konvenuta m'ghandha l-ebda dritt tokkupa u tuza din il-bitha ad eskluzjoni ta' l-atturi u tal-kondomini l-ohrajn fl-istess blokk t'appartamenti;

4. **Tilqa' r-raba' talba** u tordna lill-konvenuta sabiex ma tibqax tingombra l-istess bitha b'mobbli, effetti jew hwejjeg ohra, u dan taht is-sanzjoni ta' disprezz lejn l-Awtorita' taghha;

5. **Tilqa' l-hames talba** u tiddeciedi u tiddikjara li l-konvenuta ma kellha l-ebda dritt tiftah bibien u twieqi mill-appartament taghha ghal din il-bitha komuni;

8. Tilqa' t-tmien talba billi tordna li l-konvenuta ghandha tbati l-ispejjez tal-kawza, kif ukoll l-ispejjez ta' l-ittra ufficjali bin-numru 66/2014.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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