DIVIZJONI PARZJALI

ACTIO FAMILIAE ERCISCUNDAE

ACTIO COMUNI DIVIDENDO

INTEGRITA' TAL-GUDIZZJU

UZU TA' BEJT

SERVITU

ATT DWAR IL-CONDOMINIA - KAP 398

NULLITA` ASSOLUTA U RELATTIVA

EXTRA U ULTRA PETITA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 28 ta' April 2016

Kawza Numru : 34

Rikors Guramentat Numru : 641/2014/LSO

(i) Michelangelo Cutajar (ID. No. 556663M)

(ii) Joseph Cutajar (ID No 597557 M) u martu

Mary Cutajar (ID No. 314356)

vs

Nicholas Cutajar (ID No. 98254M) u martu Carmen Cutajar (ID No. 716658M) u b' digriet tal-21 ta' April 2015 gie kjamat in kawza Brandon Charles Calleja.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Michelangelo Cutajar, Joseph Cutajar u martu Mary Cutajar datat 21 ta' Lulju 2014 fejn Michelangelo Cutajar bil-gurament tieghu kkonferma s-segwenti :

Illi l-kontendenti huma lkoll komproprjetari, u dana in kwantu ghal terz (1/3) indiviz Michelangelo Cutajar, terz (1/3) indiviz Joseph u Mary konjugi Cutajar u terz (1/3) indiviz Nicholas u Carmen Cutajar, tal-bejt u l-arja sovrastanti ta' blokk bini numerat ufficjalment hmistax (15), Triq Nikolina Caruana, Siggiewi, gja fi triq gdida minghajr isem li taghti ghal Triq Nikola Saura, Siggiewi, konfinanti dana l-blokk mill-grigal mal-imsemmija Triq Nikolina Caruana, mil-Lbic ma' beni tal-familja Vella, u mill-Majjistral ma' beni tal-Gvern ta' Malta jew irjieh verjuri.

Illi r-rikorrenti ma jixtiequx jibqghu fi stat ta' konproprjeta', izda l-intimati, minkejja li gew mitluba diversi drabi sabiex jersqu ghad-divizjoni tal-istess proprjeta' immobbli, baqghu inadempjenti.

Illi l-bejt huwa komodament divizibbli, u ghalhekk jista' jigi maqsum fi tliet porzjonijiet divizi li jigu assenjati lil kull wiehed mill-kontendenti.

Illi *stante* li hemm diversi partijiet ohra mill-blokk li huma komuni bejn il-kontendenti, dawna jistghu ukoll jigu hekk divizi jekk ikun hekk legalment mehtieg u jkun hemm insistenza espressa f’ dak is-sens mill-intimati, b'dana illi l-esponenti jidhrilhom li dana ma ghandux ikun ta' xkiel ghall-qasma tal-bejt u l-arja sovrastanti, li jistghu jigu divizi indipendentement mill-bqija tal-partijiet komuni tal-blokk.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti, jekk mehtieg bl-ghajnuna ta' periti nominandi:

1. Tordna l-qasma tal-bejt tal-fond fuq deskritt, kif ukoll, dejjem biss jekk hekk legalment mehtieg u fuq insistenza d'dak is-sens mill-intimati, il-qasma ta' kwalunkwe partijiet komuni ohra tal-istess blokk bini, fi tliet porzjonijiet li ghandhom jigu assenjati porzjon wahda lil Michelangelo Cutajar, porzjon ohra lil Joseph u Mary konjugi Cutajar, u porzjon ohra lil Nicholas u Carmen konjugi Cutajar, prevja dejjem, jekk mehtieg, dikjarazzjoni li l-kontendenti huma komproprjetarji fil-mod fuq imfisser;

2. Tappunta Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-kuntratt ta' qasma formali u tappunta data, hin u lok ghal dak l-iskop, inkluz in-nomina ta' kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez, kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-30 ta’ Settembru 2014.

Rat ir-risposta guramentata ta' Nicholas Cutajar (I.D. 98254 M) u ta' Carmen Cutajar (I.D. 716658 M) datata 26 ta’ Awwissu 2014 (fol 32) fejn l-istess Nicholas Cutajar bil-gurament tieghu kkonferma:

1 Illi, *in linea* preliminari, l-gudizzju odjern m'huwiex wiehed integru billi l-kontendenti m'humiex l-unici proprjetarji tal-arja meritu tar-rikors guramentat promotorju tal-atturi, u ghalhekk it-talbiet attrici kif dedotti ma jistghu qatt jintlaqaw qabel ma l-komproprjetarji kollha jkunu partijiet f'din l-istanza;

2. Illi, *in linea* preliminari wkoll izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti umilment jirrilevaw illi l-kontendenti ma humiex biss komproprjetarji tal-bejt u l-arja tal-blokk in kwistjoni, izda wkoll tal-partijiet komuni tal-blokk u tal-garaxxijiet sottostanti l-istess blokk. *In vista* ta' dan, l-azzjoni attrici hija nulla, ossija insostenibbli, skont il-ligi, billi divizjoni parzjali ma hijiex permessa *ai termini* tal-ligi, hlief bil-kunsens tal-komproprjetarji kollha;

3. Illi, *in linea* preliminari wkoll, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-ftehim vigenti bejn il-kontendenti minn dejjem kien illi l-arja meritu tar-rikors guramentat promutorju ghandha tinbiegh, jew tigi zviluppata, bhala entita' wahda, tant illi, fuq il-kuntratt tal-5 ta' Novembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon, l-istess kontendenti qablu, kif fil-fatt ghamlu, li "l-izvilupp tal-bini tal-blokk ghandu jkun ta' sahha sufficjenti sabiex jiflah gholi ta' hames sulari bini 'il fuq mill-livell tat-triq", u dana ghaliex l-istess partijiet kienu qablu illi, ghalkemm il-blokk kien sejjer inizjalment jinbena fuq tliet sulari *ai termini* tal-gholi permess mil-ligi dak iz-zmien, l-istess bejt u arja tal-blokk kellha tigi zviluppata hekk kif ikun permess mill-awtoritajiet komptenenti, tant li fuq l-istess kuntratt irrizervaw **id-dritt** favur taghhom, illi: "jizviluppaw, fi kwalsiasi zmien fil-futur, l-arja tal-blokk, jew anke parti minnu, skont kif jigi permess mill-awtoritajiet kompetenti". *In vista* ta' dan premess, u partikolarment f'cirkostanzi fejn, fid-data tal-prezentata tal-istess rikors guramentat promutorju, il-ligijiet tal-izvilupp tal-bini u kif ukoll il-*policies* tal-awtoritajiet kompetenti, ossja tal-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, jippermettu zvilupp ta’ *penthouse* ossija ta' entita' wahda, fuq l-istess arja, hija l-umli fehma tal-esponenti illi l-azzjoni attrici hija insostenibbli billi l-istess bejt u arja hija soggetta ghad-dritt hawn fuq spjegat favur kull wiehed mill-istess kontendenti, inkluz allura l-esponenti.

4. Illi fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-arja meritu tar-rikors guramentat promutorju

m'hijiex kommodament divizibbli, kif pretiz mill-atturi f'din l-istanza, billi, ghar-ragumjiet gja spjegat fil-paragrafu precedent, id-divizjoni mitluba mill-istess attur, tista' twassal biss ghal deprezzament fil-valur ekonomiku tal-istess bejt u arja, bi pregudizzju serju ghad-drittijiet tal-kontendenti kollha.

5. Illi l-esponenti umilment jirrilevaw, fil-kuntest taz-zewg eccezzjonijiet sollevati fil-paragrafi immedjatament precedenti, illi *ai termini* tal-kuntratt succitat kull kwistjoni bejn il-kontendenti kellha tigi, riferuta ghad decizjoni tal-Perit Arkitett u Ingenjier Civili Robert Musumeci, liema decizjoni kellha tkun orbot fuq il-partijiet kollha, u dan sew sabiex jibqa' jigi onorat il-ftehim bejn il-kontendenti u sew sabiex isir l-ahjar sfruttament ekonomiku tal-bejt u l-arja tal-blokk.

6. Illi, fil-mertu izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici kif dedotti huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jirrizulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

7. Salv risposti ulterjuri permessi mil-ligi.

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta' April 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Paul Farrugia ghall-atturi prezenti u Dr Norval Desira ghall-konvenuti prezenti. Dr Farrugia pprezenta nota, li permezz tal-istess b' referenza ghall-ewwel eccezzjoni tal-intimati, iddikjara li ma jopponix ghall-kjamat fil-kawza ta' Mario Farrugia u martu Elizabeth *sive* Lisa Farrugia u Brandon Charles Calleja. Dr Desira

ghall-konvenuti rrileva li fir-rigward tal-konjugi Farrugia dawn igawdu biss dritt ta' uzu ta' partijiet mill-bejt formanti l-oggetti tal-kawza odjerna, u ghalhekk billi ma humiex proprjetarji ma jistghu qatt jigu ordnati jaddivjenu ghall-qasma mitluba skont ir-rikors guramentat promotorju. Il-Qorti *in vista* ta' din id-dikjarazzjoni ordnat l-kjamat in kawza ta' Brandon Charles Calleja u ordnat il-korrezzjoni tal-atti kull fejn kien mehtieg. Il-kawza giet differita ghan-notifika tal-kjamat fil-kawza u sabiex tigi stradata fuq il-provi ghad-9 ta' Gunju 2015.

Rat ir-risposta guramentata ta' Brandon Charles Calleja [Karta ta' l-Identita` Numru 228190M] datata 28 ta' Mejju 2015 a fol 97 tal-process fejn bir-rispett u bil-gurament tieghu kkonferma:-

1. Illi l-eccipjenti huwa l-proprjetarju ta' sehem indiviz ta' wiehed minn sitta (1/6) mill-bejt u l-arja sovrastanti ghall-blokk bini gewwa 15, Triq Nikolina Caruana, Siggiewi, u huwa akkwista dan is-sehem in virtu` ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Philip Said datat 1 ta' Settembru 2006 kif emendat permezz ta' att korrettorju fl-atti ta' l-istess Nutar datat 30 ta' Gunju 2007.

2. Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, *in linea* preliminari, jigi eccepit ukoll illi oltre l-bejt komun tal-blokk in kwistjoni, il-kontendenti kollha, inkluz ghalhekk l-eccipjenti, huma komproprjetarji *pro indiviso* tal-partijiet komuni ta' l-istess blokk inkluz l-entrata, it-tarag komuni, l-indana tat-tarag kif ukoll il-lift. B'applikazzjoni ta' l-Artikolu 7 tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta, ebda sehem mill-

partijiet u drittijiet komuni ma jista' jigi mnehhi jew diviz minghajr il-kunsens tal-condomini kollha u konsegwentement ghalhekk, l-azzjoni mressqa mir-rikorrenti hija, fic-cirkostanzi, improponibbli. Ghal kull *buon fini*, f'dan il-kuntest, jigi rilevat illi l-eccipjenti jopponi ghall-qasma ta' kwalsiasi parti mill-partijiet komuni tal-blokk in kwistjoni.

3. Illi ulterjorment, dejjem *in linea* preliminari u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, l-azzjoni mressqa mir-rikorrenti hija nulla u insostenibbli *stante* illi skont l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 398, id-dispozizzjonijiet tat-Titolu V tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili ma ghandhomx japplikaw ghal proprjeta` li tkun *pro indiviso* fil-partijiet komuni tal-*condominium,* bhal ma *del resto* hija proprjeta' mertu ta' din il-kawza u, b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 3 ta' l-istess Kap. 398, din ir-regola ghandha tigi osservata f'kull kaz. Ghalhekk, l-azzjoni tar-rikorrenti, in kwantu hija bbazata fuq l-imsemmija dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili, ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

4. Illi fil-mertu u minghajr ebda pregudizzju ghas-su-eccepit, it-talbiet tar-rikorrenti ghall-qasma tal-bejt u l-arja sovrastanti ghall-fond in kwisjtoni ghandhom jigu respinti *stante* illi l-bejt u arja mertu ta' din il-kawza ma humiex komodament divizibbli fi tliet porzjonijiet kif iridu r-rikorrenti, ahseb u ara f'iktar minn tliet porzjonijiet tenut kont tas-sehem indiviz ta' wiehed minn sitta (1/6) li l-eccipjenti ghandu fl-istess bejt u partijiet komuni, oltre l-ishma tal-kontendenti l-ohra.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma t-Tlieta, 2 ta' Frar 2016 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Paul Farrugia ghall-atturi, prezenti l-attur Joseph Cutajar u Dr Rachel Montebello ghall-kjamat in kawza u Dr Norval Desira ghall-konvenuti Cutajar prezenti. Id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx provi xi jressqu fuq l-eccezzjonijiet imsemmija. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet fuq l-ewwel (1) u t-tieni (2) eccezzjoni tal-konvenuti Cutajar u fuq u t-tieni (2) u t-tielet (3) eccezzjoni tal-kjamat in kawza, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema elettronika. Id-difensuri tal-partijiet gew awtorizzati jipprezentaw nota ta' referenzi fi zmien ghoxrin (20) gurnata minn dan id-digriet bil-*visto*/notifika tad-difensuri tal-kontro-parti. Il-kawza giet differita ghal sentenza preliminari ghat-28 ta’ April 2016 fid-9:30a.m.

Rat in-nota ta’ referenzi tal-kjamat fil-kawza Brandon Charles Calleja (ID 228190 M) datata 25 ta’ Frar 2016 a fol 116 tal-process.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Din hija sentenza *in parte* dwar l-ewwel (1) u t-tieni (2) eccezzjoni tal-intimati Cutajar u dwar it-tieni (2) u t-tielet (3) eccezzjonijiet sollevati mill-kjamat in kawza, Brandon Charles Calleja.

Permezz tal-kawza prezenti, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu il-qasma tal-bejt tal-fond konsistenti fi blokk bini bin-numru hmistax (15), fi Triq Nikolina Caruana, Siggiewi, fi tlett porzjonijiet, rispettivament lil Michelangelo Cutajar, Joseph u Mary konjugi Cutajar, u lil intimati Nicholas u Carmen Cutajar. Fir-rikors promotorju jghidu ukoll li jekk l-intimati jinsistu allura jitolbu l-qasma ta' kwalunkwe parti komuni ohra fl-istess blokk bini "*b'dan li l-esponenti jidhrilhom li dana ma ghandux ikun ta' xkiel ghall-qasma tal-bejt u l-arja sovrastanti.*"[1]

Illi l-intimati Nicholas u Carmen Cutajar, eccepew fl-ewwel lok, li l-gudizzju mhuwiex integru billi l-partijiet mhumiex l-unici proprjetarji tal-arja mertu tar-rikors promotur, u ghalhekk l-komproprjetarji kollha ghandhom ikunu parti f'din il-kawza. Fit-tieni lok, gie eccepit, li l-partijiet f'din il-kawza, ma humiex biss komproprjetarji tal-bejt u l-arja tal-blokk in kwistjoni, izda wkoll tal-partijiet ohra komuni tal-blokk. Ghalhekk, gie sostnut li l-kawza odjerna hija insostenibbli billi divizjoni parzjali mhix permessa bil-ligi hlief bil-kunsens tal-komproprjetarji kollha.

Illi l-kjamat in kawza eccepixxa li permezz tal-artikolu 7 tal-Kap 398, ebda sehem mill-partijiet u drittijiet komuni ma jista' jigi mnehhi jew diviz minghajr il-kunsens tal-condomini kollha u ghalhekk l-azzjoni odjerna hi improponibbli. Gie eccepit ukoll, li skont l-artikolu 4 tal-Kap 398, id-dispozizzjonijiet tat-Titolu V tat-Taqsima I tat-Tieni ktieb tal-Kodici Civili ma ghandhomx japplikaw ghall-proprjeta` li

[1] Para 4 tal-premessi fir-rikors guramentat.

tkun *pro indiviso* fil-partijiet komuni. Ghalhekk, gie sostnut, a bazi ta' dan l-azzjoni odjerna ghandha tigi respinta.

Fatti:

Il-fatti li jirrizultaw mill-atti esebiti li ghandhom rilevanza huma fil-qosor is-segwenti:

Ir-rikorrenti u l-intimati Nicholas u Carmen Cutajar huma komproprjetarji tal-bejt in mertu kwantu ghall-terz favur l-attur Michelangelo Cutajar, terz favur il-konjugi Joseph Cutajar, u terz favur l-intimati Nicholas Cutajar. Madanakollu mill-atti jirrizulta li kien hemm trasferiment ta' sehem indiviz mill-bejt minn Joanne Cutajar, bint l-intimati konjugi Cutajar, lill-kjamat in kawza Brandon Charles Calleja. Dan it-trasferiment qed jigi kkontestat mir-rikorrenti billi jsostnu li sehh wara l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet *Michelangelo Cutajar et v Nicholas Cutajar et* (Nru 837/2000). L-atti ta' dan il-mandat gew allegati mal-atti odjerni b'Digriet ta' din il-Qorti tal-4 ta' Novembru 2014 (fol 42).

Illi r-rikorrenti ma jixtiequx jibqghu fi stat ta' komproprjeta` u sostnew li l-bejt huwa komodament divizibbli. Nicholas Cutajar iddikjara li biegh zewg appartamenti li jinsabu fit-tieni sular lil zewg kompraturi differenti, u cjoe` lil Brandon Charles Calleja, u lil Mario u Elizabeth Farrugia. Irrizulta mill-atti korrettorji esebiti izda, li l-konjugi Farrugia akkwistaw biss id-dritt ta' uzu tal-bejt in kwistjoni, u ghalhekk mhumiex komproprjetarji. Izda,

sussegwentement, gie kjamat fil-kawza, Brandon Charles Calleja.

Provi:

Nicholas Cutajar (fol 84-85)[2] xehed li hu biegh lil zewg persuni differenti, permezz ta' zewg kuntratti, lil Brandon Charles Calleja, u lil Mario u Elizabeth Farrugia.

Joseph Cutajar xehed permezz ta' affidavit (fol 104-105), fejn qal li r-rikorrenti u l-intimati Cutajar xtraw f'ishma indaqs bejniethom porzjon diviza ta' art li fuqha llum hemm l-imsemmi blokk. Semma li permezz tal-kuntratt datat 5 ta' Novembru 2004, gew trasferiti diversi arjiet mill-blokk li konsegwentement inbnew f'appartamenti. Spjega, li r-rikorrenti u l-intimati Cutajar huma komproprjetarji ta' terz indiviz (1/3) kull wiehed. Qal ukoll, li Joanne Cutajar, it-tifla tal-intimati Cutajar xtrat porzjonijiet tal-blokk, minghajr ma akkwistat porzjon mill-bejt tal-blokk, li in segwitu bieghet lill-kjamat in kawza Brandon Charles Calleja sest indiviz (1/6) ta' terrazin, u wahda minn disgha (1/9) parti indiviza tal-bejt ta' *penthouse* li ghandha tinbena fuq l-arja tal-istess blokk.

Illi gew esebiti diversi kuntratti billi saru kuntratti korrettorji bejn Joanne Cutajar u Brandon Charles Calleja, u bejn Felicienne Cutajar u l-konjugi Farrugia. Fiz-zewg istanzi kellhom ukoll jintervjenu l-intimati Nicholas u Carmen Cutajar fl-atti korrettorji.

---

[2] Seduta tas-27 ta' Jannar 2015

Nullita' Assoluta tal-Akkwist tal-Kjamat in kawza

Illi ir-rikorrenti qed jikkontestaw il-validita' tal-akkwist tal-kjamat in kawza. Id-difensur tal-atturi jishaq fuq il-fatt li l-kjamat in kawza akkwista il-fond u l-arja b'att notarili ppubblikat wara l-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 837/06 fl-ismijiet **Michelangelo Cutajar et v Nicholas Cutajar**. Mill-provenjenza imnizzla fuq l-ewwel att ta' bejgh bejn Joanne Cutajar u Brandon Charles Calleja gie ddikjarat li Joanne Cutajar xtrat din il-proprjeta' b'att tan-Nutar Dottor Pierre Falzon tal-5 ta' Novembru 2004 filwaqt li l-Mandat inhareg fis-26 ta' Mejju 2006. Madanakollu att korrettorju ppubblikat fit-30 ta' Gunju 2007 juri li Joanne Cutajar kienet originarjament bieghet dak li ma kienx taghha u dan it-tieni att, ippubblikat sussegwenti ghall-hrug tal-mandat, jikkoregi dan l-izball filwaqt li fl-istess att dehru l-intimati konjugi Cutajar "*who in virtue of this deed are hereby renouncing in favour of Brandon Calleja who accepts, to all their rights which they may have over the said undivided respective share of the roofs without any consideration and do ratify the said deed in my records dates the 1st day of September 2006 for all intents and purposes of law."*

Illi in tema legali l-atturi jakkampaw fuq **l-artiklu 874(4) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta** li jiddisponi li :-

" (4) Malli ssir ir-reġistrazzjoni tal-mandat kif imsemmi fis-subartikolu (2) mid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku, kull bejgħ,trasferiment jew tneħħija sussegwenti ta' ħwejjeġ

immobbli li għalihom jirreferi l-mandat ikun null u bla ebda effett."

L-istess atturi jikkontendu li n-nullita' hija wahda assoluta sollevabbli mill-Qorti *ex officio* u jishqu li din il-Qorti ghandha, f'dawn il-proceduri, tghaddi biex tiddikjara t-trasferiment li sehh favur il-kjamat in kawza bhala wiehed null u bla effett.

Il-kjamat in kawza irribatta billi sostna li dan jkun jikkostitwixxi kaz ta' gudizzju *extra petita* billi jesorbita mit-talbiet dedotti fil-kawza odjerna.

Illi l-gurisprudenza u d-dottrina jiddistingwu bejn azzjonijiet ta` rexxissjoni, ta` nullita u ta` rizoluzzjoni ta` kuntratti.

F'din il-materja l-gurisprudenza interpretattiva taghmel distinzjoni ad ezempju, bejn kazijiet ta' rexxissjoni ta' kuntratt (annullabilita') dawk ghad-dikjarazzjoni ta' nullita' assoluta; u tinsenja li **l-artikolu 1224** ma japplikax ghall-kazijiet ta' nullita' ghax filwaqt li dan l-artikolu *"si tratta di azione di rescisione di un' obligazione"* li necessarjament tippresupponi l-ezistenza ta' obligazzjoni, in-nullita' assoluta necessarjament teskludi l-ezistenza totali tal-obbligazzjoni (**"Psaila vs Psaila"** A.C. 1876 - Vol.VII.632; **"Spiteri vs Soler"** A.C. 1937 Vol.XXIX.i.1087; u **"Saliba vs Saliba"** A.C. 1950 Vol.XXXIV.i.79; **"United Automobile Limited vs A. Bonello Limited"** P.A. - 23 ta' April, 2004).

Fil-materja ta' kuntratti fis-sentenza fl-ismijiet **"Emmanuele Calleja vs Joseph Grech"** (fl-10 ta' Gunju 1965 - Vol.

XLIX.ii.955) inghad *"id-differenza hi cara in kwantu fin-nullita` l-kuntratt ma jkun qatt ezista, fir-rexissjoni l-kuntratt, ghalkemm validu, ikun difettuz u ghalhekk annullabbli, mentri fir-rizoluzzjoni l-kuntratt ikun perfett imma semplicement soggett ghax-xoljiment fil-kaz li xi wahda mill-partijiet ma tissoddisfax l-obbligazzjoni taghha".*

Ikkonsidrat izda, illi hija regola essenzjali vinkolanti ghall-Qorti li tiddeciedi fuq dak li qed jintalab fil-kawza. Tant hu hekk li skont **l-artikolu 790 tal-Kap 12** "*Meta quddiem qorti fi grad ta' appell tinġieb 'il quddiem eċċezzjoni tan-nullità tas-sentenza appellata, dik l-eċċezzjoni ma għandhiex tintlaqa' jekk is-sentenza tkun ġusta fis-sustanza tagħha, hlief jekk l-eċċezzjoni tkun ibbażata fuq nuqqas ta' ġurisdizzjoni jew fuq nuqqas ta' ċitazzjoni, jew fuq illeġittimità ta' persuna jew fuq li s-sentenza tal-ewwel qorti hija extra petita jew ultra petita jew fuq kull difett ieħor li jippreġudika l-jedd ta' smigħ xieraq."* (emfasi mizjuda).

Hekk fil-kaz deciz mill-Qorti ta' Appell, tat-12 ta' Lulju, 1965 fl-ismijiet **Joseph Gatt -vs- Joseph Galea**: '*F'okkazjonijiet ohra din il-Qorti ssenjalat il-principju maghruf illi l-Imhallef Civili ghandu, fl-ghoti tas-sentenzi f'kawzi joqghod rigorozament fl-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illi, waqt li hu obbligat li jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet, minn naha l-ohra ma jistax jitratta u jirrisolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu, a meno che non si tratta minn kwestjonijiet ta' ordni pubbliku li l-Imhallef hu obbligat li jirrileva ex officio.'*

Il-kriterju sabiex tigi determinata it- talba f'kawża titqies minn dak li jissemma fl-att li bih il-kawża tinbeda. Mill-formulazzjoni ta' dak l-att tal-bidu, wieħed ikun jista' jqis jekk dak mogħti fis-sentenza jkunx għal kollox 'il barra minn dak li ntalab (*extra petita*) jew ikunx aktar minn dak li ntalab (*ultra petita).*

Illi huwa car li f'din il-kawza ma hemm l-ebda talba ghad-dikjarazzjoni ta' nullita' tal-akkwist tal-kjamat in kawza. L-istess rikorrenti jissottomettu li din il-Qorti tista' tissolleva n-nullita' *ex officio* u kwindi minghajr il-htiega ta' talba apposita.

Ikkonsidrat li l-kaz postulat mir-rikorrenti huwa wiehed ta' nullita assoluta - *quod nullum est nullum producit effectum* naxxenti mill-ligi espressa, senjatament l-**artikolu 874(4) tal-Kap.12.**

Baudry-Lacantineri, fit-*Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile* jiddeskrivi l-att inezistenti f'"*quello che si concreta in fatto ma manca l'esistenza legale - e' una semplice parvenza d'atto."*[3] Ikompli [4]*"La distinzione fra contratti inesistenti e contratti annullabili e' capitale e conduce a conseguenze pratiche della massima importanza. L'annullamento d'un contratto non puo'verificarsi se non per effetto di una sentenza che lo pronunzi espressamente dietro domanda di colore cui la legge accorda l'azione di nullita. Non occorre invece rivolgersi al gudice per la disoluzione di un contratto inesistente. Se il giudice interviene (e' cio puo' divenir necessario in caso di*

[3] Vl XIV para 1929
[4] Vol XIV para 1932.

contestazione)"ufficio suo deve pero' ridursi a constatare il fatto dell'inesistenza del contratto e a dedurne le conseguenze." (emfasi mizjuda).

Fl-istess tema, l-awtur **Torrente**[5] jikteb "*Inoltre la nullita' sempre per la ragione gia' detta, puo' essere rilevata anche di ufficio, cioe, senza bisogno di domanda o eccezione di parte, dal giudice. (art 1421) rilevabilita' di ufficio della nullita)."* (emfasi mizjuda).

Il-Kodici Civili Taljan fl-artikolu 1421 jiddisponi *espressis verbis* li n-nullita' tista' tigi sollevata *ex officio* mill-Qorti. Tali disposizzjoni mhix replikata fil-Kodici taghna izda l-principju, fil-fehma ta' din il-Qorti, huwa daqstant applikabbli altrimenti l-Qorti titqieghed f'posizzjoni li trid taghti effett ghall-obligazzjoni li m'ghandha tipproduci l-ebda effett legali.

Fil-kaz odjern, il-parametri tat-talbiet jimplikaw li ghandu jigi stabbilit minn huma l-kondomini kollha ghall-fini tal-qasma u jfisser ukoll li jrid jigi ezaminat it-titlu rispettiv ta' kull wiehed mill-komproprjetarji anke sabiex jigu stabbiliti l-ishma taghhom, *multo magis,* il-jeddijiet proprjetarji taghhom. Il-kwistjoni sollevata mir-rikorrenti mhix semplicement kaz ta' annullabilita' tal-akkwist tal-kjamat in kawza, izda tan-nullita in assoluta tal-akkwist b'referenza ghall-mandat ta' inibizzjoni mahrug kontra l-awturi tal-kjamat in kawza.

[5] Manuale di Diritto Privato, para 146.

Din il-Qorti ghalhekk ser tissolleva n-nullita' tal-akkwist tal-kjamat in kawza *ex officio* <u>u dan sabiex isiru l-accertamenti fattwali necessarji fl-istadju tal-provi .</u> Jista' jkun li tali ezami ma jikkonfortax it-tezi tar-rikorrenti u ghalhekk il-Qorti tirriserva li tippronunzja ruhha definittivament fl-istadju ulterjuri wara li jigu miflija l-provi, dejjem fil-kuntest tat-talbiet ghall-qasma. Fl-ahhar mill-ahhar, il-partecipazzjoni u opposizzjoni tal-kjamat in kawza fil-qasma tiddependi mill-ezistenza *o meno* tat-titlu tieghu.

<u>Eccezjoni tal-intimati Cutajar dwar l-integrita` tal-gudizzju:</u>

Illi in linea preliminari, l-gudizzju odjern m'huwiex wiehed integru billi l-kontendenti m'humiex l-unici proprjetarji tal-arja mertu tar-rikors guramentat promotorju tal-atturi, u ghalhekk, t-talbiet attrici kif dedotti ma jistghu qatt jintlaqghu qabel ma l-komproprjetarji kollha jkunu partijiet f'din l-istanza.

Illi din l-eccezzjoni giet sorvolata in kwantu jirrigwarda Brandon Charles Calleja li akkwista s-sehem tieghu in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Said tal-1.9.2006 u sussegwentement korrett b'att tal-istess Nutar tat-30.6.2007 **(Dokti NC1 u NC2** -fol 58-71).

Gie sostnut mid-difensur tal-intimati fit-trattazzjoni, li l-konjugi Farrugia, permezz tal-kuntratt datat 27 ta' Settembru 2006, kif emendat b'zewg kuntratti sussegwenti, ossia, l-kuntratti tal-25 ta' Gunju 2007, u tal-20 ta' Settembru 2007, Mario u Elizabeth Farrugia ma

akkwistawx jedd ta' komproprjeta` izda akkwistaw dritt ta' uzu tal-bejt u l-arja mertu tal-vertenza odjerna. Ghaldaqstant, gie sottolineat li d-dritt ta' uzu huwa dritt reali, u jekk f'dan il-kaz qed jintalab divizjoni tal-bejt li fuqu l-konjugi Farrugia ghandhom dritt reali, gie rilevat li t-terzi, u cjoe`, l-konjugi Farrugia ghandhom jiffurmaw parti mill-procedura odjerna.

Dwar il-posizzjoni tad-difensur tal-intimati fuq din il-kwistjoni, izda, din il-Qorti ghandha tabilfors tikkummenta dwar il-mod xejn korrett tal-istess difiza. Difatti fis-seduta tal-21 ta' April 2015 Dr. Norval Desira ghall-intimati Cutajar iddikjara li fir-rigward tal-konjugi Farrugia "*billi ma humiex proprjetarji ma jistghu qatt jigu ordnati li jaddivjenu ghall-qasma mitluba skont ir-rikors guramentat promotorju."*(fol 87). *In vista* ta' din id-dikjarazzjoni l-Qorti ordnat il-kjamat in kawza biss ta' Brandon Charles Calleja.

Sussegwentement fit-trattazzjoni finali dwar l-eccezzjonijiet odjerni, l-istess Dr Desira insista li l-istess konjugi Farrugia kellhom jigu kjamati fil-kawza[6] u ssottometta li d-dritt ta' uzu huwa dritt reali in kwantu dritt ta' servitu' fuq il-proprjeta'.

F'dan il-kuntest, ta' min isemmi, li l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju hija wahda dilatorja, li trid titqajjem *in limine litis*.[7]

Illi kif insenjat fil-gurisprudenza nostrana:

---

[6] Traskrizzjoni a fol 116.
[7] Ara **Vincent Agius et vs Mario u Gina konjugi Borg** P.A. (Cit. nru. 1143/1994/2) deciza fit-28 ta' Marzu 2003, u **Virginia Cassar vs Emanuel Caruana et**, Appell Kummercjali deciz fl-4 ta' Marzu 1992.

"ir-ragion d'essere ta' eccezzjoni ta' nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju tistrieh fuq tliet konsiderazzjonijiet principali: l-ewwel wahda hija li, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti, ghandhom jippartecipaw fih dawk kollha li huma interessati; it-tieni, sabiex tigi assigurata kemm jista' jkun l-effikacita` tal-gudizzju, in kwantu dan jorbot biss lil dawk il-persuni li jkunu ppartecipaw fl-istess gudizzju; it-tielet, biex jigi rispettat il-principju ta' l-ekonomija tal-gudizzju sabiex ma jkunx hemm il-bzonn li l-istess procedura tigi ripetuta kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawzi billi dawn ma jkunux hadu parti f'gudizzju wiehed." (**Victor Zahra Dedomenico vs Alfred Zahra Dedomenico**, Appell Civili deciz fil-15 ta' Jannar 1992 Vol LXXVI.I.182). [8]

Jigi dedott, li b'dan il-mod, li l-gudizzju jkun wiehed shih ghandu jinteressa aktar lill-parti attrici milli lill-parti mharrka. Lanqas ma jidher li l-eccezzjoni hija bbazata fuq xi ezigenzi formali li tindika nuqqas insanabbli.

Fil-kawza, **John Grech vs Guza Cremona**, P.A. deciza fis-16 ta' Novembru 1988, LXVII.iii.V.243 gie ritenut li biex il-gudizzju jkun integru jridu jiehdu parti fih dawk kollha li jkollhom id-dritt u dawk li kontra taghhom dak l-istess dritt jikkompeti.

Illi fil-gurisprudenza tal-Qrati Taghna, intqal b'mod car:

---

[8] Ara wkoll **Josef Sapianao et vs Doreen Baldacchino** P.A. (Cit Nru. 1113/2011) deciza fit-12 ta' Gunju 2012, u **Edwin Zammit et vs Saviour Casha et**, (Cit. Nru. 103/08) deciza fit-28 ta' Ottubru 2011.

"Dan mhux semplicement bhala mizura ta' l-ekonomija tal-gudizzju imma wkoll biex il-Qorti tizgura li kull min hu interessat fil-mertu u kull min seta' allura jigi milqut, avversament jew le, bl-ezitu tal-kawza, jinghata l-opportunita` jiddefendi ruhu adegwatament. " (Ara **Romeo Schembri nomine vs John Gauci et**, Appell Civili deciza fid-9 ta' Frar 2001.

Illi l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju, trid titqies fl-indoli tan-natura tal-azzjoni li fiha titqajjem dik l-eccezzjoni. Fil-kaz in ezami, l-ghan tar-rikorrenti huwa li ssir il-qasma tal-bejt in kwistjoni. F'dan is-sens, gie sostnut, mill-avukat difensur tal-atturi fit-trattazzjoni, li d-divizjoni ghandha ssir bejn komproprjetarji. Illi l-konjugi Farrugia ghandhom l-uzu tal-bejt izda mhumiex il-komproprjetarji tal-bejt, kif ghandhom il-partijiet fil-vertenza odjerna. Izda, jrid jigi kkonsidrat li d-divizjoni tal-bejt, kif mitluba tista' timpingi fuq min ghandu d-dritt ta' uzu fuq il-bejt imsemmi. Ikkonsidrat li l-fatt li l-konjugi Farrugia gew eskluzi minn dawn il-proceduri, jista' jwassal ghall-konkluzjoni logika li dak mitlub mir-rikorrenti, jista' jippregudika d-dritt ta' l-uzu tal-bejt taghhom.

Illi bil-kuntratt korrettorju tal-20 ta' Settembru 2007, (fol 81-83) il-konjugi Farrugia xtraw u akkwistaw "*id-dritt ta' uzu biss ta' dik il-parti li ser tkun tifforma il-common parts tal-blokk ossia l-entratura, entrata, tarag, tromba tat-tarag, drains u drenagg u l-lift kif ukoll id-dritt ta' uzu tal-bejt skont il-pjanta annessa fejn indikat bl-orange jew kif indikat bil-blu skontkif johorgu l-permessi tal-MEPA filwaqt li t-tank*

tal-ilma u satellite dish jitpoggew fuq il-bejt tal-komun li jigi fuq il-lift u tarag u li tieghu ghandhom d-dritt ta' uzu biss."

Huwa car, ghalhekk, li l-konjugi Farrugia mhumiex komproprjetarji fil-partijiet komuni u fil-bejt imma akkwistaw biss dritt ta' uzu.

Illi l-awtur **Torrente**, ighid hekk fuq id-drittijiet reali:

"*I diritti reali su cosa altrui non costituiscono….una parte o frazione del diritto di proprieta`, ma una limitazione del diritto medesimo.*

Si e anche detto che i diritti reali su cosa altrui si distinguono in "diritti reali di godimenti" (che comprimono il potere di godimento che spetta al proprietario) e "diritti reali di garanzia" (che comprimono di fatto il potere di dispozizione che spetta al proprietario, in funzione di garanzia di crediti di terzi).

I diritti reali di godimento – che come I diritti reali in genere, costituiscono un numerus clausus- sono, le superficie, l'enfitewsi, l'usufrutto, l-uso, l-abitazione, le servitu' prediale." (**Torrente** Manuale di Diritto private- pg.294.op.cit.144).

In tema legali ghal dak li jirrigwarda d-dritt ta' uzu ta' bejt skont **l-Artikolu 454 tal-Kodici Civili (Kap. 16):**- *"Is-sidien jistghu jistabbilixxu, skont l-Artikolu 400, kull servitu' li ma tkun bl-ebda mod kuntrarja ghall-ordni pubbliku."*.

Ovvjament is-servitu' irid ikun ta' vantagg stabbilit ghall-fond (dominanti) fuq fond ta' haddiehor (serventi).

Fil-kawza deciza fis-6 ta' Mejju 2004 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (PATM) fl-ismijiet **Joseph Buhagiar et vs George Micallef et** gie osservat: *"Id-dritt ta' uzu ta' bejt huwa servitu' mhux kontinwu, kif inhu s-servitu' ta' moghdija, u dan peress li ghall-ezercizzju tieghu hu mehtieg filwaqt il-fatt tal-bniedem (artikolu 455(3) tal-Kodici civili), u jista' jinghad ukoll li hu servitu' li ma jidhirx, peress li m'ghandux sinjali li jidhru ta' l-ezistenza tieghu (artikolu 455(5) tal-Kodici Civili). Bhala servitu' mhux kontinwu u li ma jidhirx, l-istess servitu' jista jigi akkwistat biss b'sahha ta' titolu, u ma jistax jigi stabbilit bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta'sid ta' zewg fondi (artikolu 469(1) tal-Kodici Civili)."*

Il-Qorti tal-Appell fil-kaz **Caruana Dingli et v Bonello Ghio** surriferit irriteniet hekk:

"*Irid issa jigi deciz jekk, fil-fatt, inholoqx servitu` ta' uzu tal-bejt fil-kaz tax-xerreja tad-diversi appartamenti. Dak li jiddistingwi servitu` minn semplici obbligazzjoni hija r-relazzjoni ta' dominazzjoni ta' proprjeta` fuq ohra fl-istess inhawi li jinholoq fl-ewwel kaz. Kif jghid il-Laurent ("Diritto Reale-Delle Servitu`) "il carattere essenziale della servitu`" hija "che un onere viene imposto ad un fondo per l'uso e l'utilita` di un altro fondo". Fil-kawza* ***Risiott v. Bajada****, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' Mejju 1998, gie osservat li dak li jiddistingwi servitu` minn semplici regolament amministrattiv, hija c-cirkostanza ta' jekk dak ir-regolament igibx sitwazzjoni fejn jista' jigi identifikat fond*

dominanti u fond servjenti, u f'dik il-kawza l-Qorti ravvizat l-ezistenza ta' servitu` bil-fatt li r-regolament li impona limitazzjoni ta' zvilupp "holoq sitwazzjoni fejn kull bini fl-iskema huma fl-istess hin fond dominanti u fond servjenti, ghax huwa soggett ghal-limitazzjoni dwar gholi izda fl-istess hin igawdi wkoll is-servitu` li beni iehor ma jkunx oghla minnu."

"Fil-kaz in ezami, tezisti din ir-relazzjoni bejn il-fondi dominanti tal-atturi, u l-bejt u l-arja, proprjeta` servjenti tal-konvenut. Ma jistax jinghad li kien biss il-venditur fuq id-diversi kuntratti li obbliga ruhu li jikkawtela l-uzu tal-bejt mis-sidien tal-appartamenti, izda hu kien qed jintrabat ghalih u ghal avventi kawza minnu, u l-fatt li ma ntuzatx il-frazi "holqien ta' servitu`", jew xi haga simili, ma jfissirx li, bhala dritt, ma nholoqx tali dritt. Fil-fatt, din il-Qorti, fil-kawza ***Scicluna v. Sant,*** *deciza fit-30 ta' Novembru 2007, osservat illi: "F'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti ma tara ebda nuqqas fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi billi ma ntuzawx il-kliem "servitu` ta' dritt ta' passagg", u dan billi dak li tnizzel fil-kuntratt ifisser proprju dan u ma hemm ebda formula sagro santa li tehtieg li l-kelma "servitu`" tintuza espressament kemm-il darba mill-korp tal-kuntratt jkun jidher li tali dritt qieghed effettivament jinghata."*

Tant, id-dritt ta' uzu ta' bejt, huwa kkonsidrat dritt reali, li allura johloq servitu` li jillimita t-tgawdija tal-proprjetarju, li fil-gurisprudenza nostrana kien hemm diversi decizjonijiet fejn gie deciz li l-proprjetarju ma setax jizviluppa l-arja, peress li parti fil-kawza kellha servitu` ta' uzu tal-bejt.[9]

---

[9] Ara **Oreste Cilia vs Realco Developments Ltd.et** Qorti tal-Appell, (Cit. Nru. 2600/1997/1) deciza fis-7 ta' Mejju 2010

Stabbiliti dawn il-principji il-Qorti ser tghaddi ghall-konsiderazzjoni tal-kwistjoni in ezami cioe`, jekk it-talbiet dedotti f'din il-kawza jinnecessitaw il-prezenza fil-kawza tal-konjugi Farrugia li mhumiex komproprjetarji.

Ikkonsidrat li l-qasma hija l-istituzzjoni li ggib it-terminazzjoni ta' sitwazzjoni ta' komproprjeta u *ai termini* tal-**artikolu 496 tal-Kodici Civili** l-qasma tista' tintalab biss minn wiehed jew wahda mill-komproprjetarji. Min jivvanta dritt ta' uzu mhuwiex komproprjetarju imma ghandu jedd fuq il-fond jew fondi in divizjoni. Ghaldaqstant, filwaqt li l-qasma hija *res inter alios acta* ghal min igawdi dritt ta' uzu, tali divizjoni ma tista' qatt tippregiudikah billi jsehh dejjem soggett ghall-istess dritt. Ebda wiehed mill-komproprjetarji ta' fond servjenti ma jista' jeskludi jew jillimita d-drittijiet ta' min igawdi servitu' fuq l-istess fond. Isegwi li l-fond in divizjoni jibqa' ggravat bis-servitu' favur terzi minnkejja l-qasma. Mhux biss imma komproprjetarju jista' wkoll jbiegh is-sehem tieghu minghajr ma jsejjah lil min igawdi servitu' biex jaghti l-kunsens *stante* li l-bejgh ma jista' qatt jippregiudika d-drittijiet reali ta' terzi.

Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet succitati, din il-eccezzjoni preliminari ser tigi michuda billi l-qasma ghandha issir bejn il-komproprjetarji izda minghajr restrizzjoni fuq is-servitujiet li igawdu terzi. Tali servitujiet ma jostawx ghall-qasma u anke jekk tigi ordnata bejgh in licitazzjoni, dan jigi ordnat fir-rigward tal-fond in divizjoni kif soggett ghad-dritt ta' uzu. F'tali cirkostanza ma jistax jinghad li l-konjugi Farrugia

ghandhom interess fl-ezitu ta' dan il-gudizzju billi d-drittijiet taghhom mhumiex ser jigu milquta.

It-tieni eccezzjoni tal-intimati Cutajar dwar l-insostenibbilita` ta' l-azzjoni *stante* talba ghal divizjoni parzjali:

Illi in linea preliminari wkoll izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti umilment jirrilevaw illi l-kontendenti ma humiex biss komproprjetarji tal-bejt u l-arja tal-blokk in kwistjoni, izda wkoll tal-partijiet komuni tal-blokk in kwistjoni u tal-garxxijiet sottostanti l-istess blokk. In vista ta' dan, l-azzjoni attrici hija nulla, ossija insostenibbli, skont il-ligi, billi divizjoni parzjali ma hijiex permessa ai termini tal-ligi, hlief bil-kunsens tal-komproprjetarji kollha.

Illi f'dan is-sens gie sostnut mill-abbli difensur tal-intimati Cutajar, li mill-kuntratti tal-akkwist, jirrizulta, li apparti l-bejt, hemm ambjenti ohra fl-istess blokka li huma partijiet komuni. Ghalhekk, gie rilevat li d-divizjoni tal-bejt, kif mitluba fir-rikors promotur, tammonta ghal talba parzjali, li mhix ammissibli.

Min-naha l-ohra, gie sostnut, mill-abbli avukat difensur tal-atturi, fit-trattazzjoni, li dan il-kuncett ta' inamissibilita` ta' divizjoni parzjali jirreferi biss ghal proprjeta` li gejja minn wirt. Izda, gie sotnut, li l-kaz in ezami jitratta talba ghal divizjoni ta' bejt, u ghalhekk, it-talba kif proposta, hija ammissibli.

Illi dak sottomess mill-avukat difensur tal-attur, jirreferi ghall-principju *judex familiae erciscundae nihil debet indivisum relinquere*. Hu pacifiku fil-gurisprudenza nostrana, li f'kaz ta' wirt mhix possibli divizjoni parzjali sakemm ma jkunx hemm qbil bejn il-kondividendi kollha. [10]

Izda, jigi ritenut, li fil-kaz in ezami, l-kawza li ghandha quddiemha din il-Qorti, mhix *"actio familiae erciscundae*". Huwa evidenti li r-rikorrenti pproponew il-kawza odjerna ghall-qasma bhala proprjetarji ta' sehem indiviz fil-fond oggett tal-kawza, u ghalhekk, l-azzjoni odjerna hija l-*"actio communi dividendi".* Il-massima li divizjoni parzjali mhix ammessa tapplika f'kaz ta' wirt u mhux f'kaz ta' beni ta' provenjenza ohra.

F'dan il-kuntest, relevanti hija l-kawza, **Emanuel Ellul et vs John Ellul et**, P.A. deciza fit-30 ta' Jannar 1997, fejn inghad,

"Li rridu naraw, meta hija l-provenjenza tal-art komuni; jekk hija gejja minn wirt, l-azzjoni tkun 'actio familiae erciscundae' u jkollhom ragun il-konvneuti, jekk ma hiex <u>gejja minn wirt, l-azzjoni tkun biss 'actio de communi dividendo' u l-atturi</u> <u>jkunu jistghu jitolbu li l-art tinqasam minghajr ma jinqasmu</u> <u>beni ohra li jkunu komuni</u>." (Ara wkoll ***Simplex Limited et vs Lux Limited et*** *P.A. (206/2007) deciza fil-11 ta' Ottubru 2011).*

[10] Ara **Joseph Borg vs Emanuel Vella et**, Qorti tal-Appell, deciza fit-3 ta' Marzu 1995; **Tereza Farrugia et vs Giuseppe Camilleri et**, App. Inf. deciza fl-10 ta' Marzu 2004**; Ellul vs Cassar** P.A. deciza fl-20 ta' Marzu 2003; **Spiridione Curmi et vs Salvatore sive Saviour Curmi** deciza mill-Qorti tal-Kummerc fil-21 ta' Ottubru 1992.

Jirrizulta, fil-kaz in ezami, li l-partijiet huma komproprjetarji tal-bejt u l-komun tal-blokka in kwistjoni, u l-provenjenza tal-proprjeta` mizmuma in komun mhix gejja minn wirt.

Fid-dawl ta' dan, it-tieni eccezzjoni tal-intimati Cutajar qed tigi respinta.

It-tieni eccezzjoni tal-kjamat in kawza, Brandon Charles Calleja, dwar l-improponibbilita` tal-azzjoni *ai termini* tal-Artikolu 7 tal-kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, in linea preliminari, jigi eccepit ukoll illi oltre l-bejt komun tal-blokk in kwistjoni, il-kontendenti kollha, inkluz ghalhekk, l-eccipjenti, huma komproprjetarji pro indiviso tal-partijiet komuni tal-istess blokk inkluz l-entrata, it-tarag komuni, l-indana tat-tarag, kif ukoll il-lift. B'applikazzjoni tal-Artikolu 7 tal-kapitolu 398 tal-ligijiet ta' Malta, ebda sehem mill-partijiet u drittijiet komuni ma' jista' jigi mnehhi jew diviz minghajr il-kunsens tal-condomini kollha u konsegwentement, ghalhekk, l-azzjoni mressqa mir-rikorrenti hija, fic-cirkostanzi, improponibbli. Ghal kull buon fini, f'dan il-kuntest, jigi rilevat illi l-eccipjenti jopponi ghall-qasma ta' kwalsiasi parti mill-partijiet komuni tal-blokk in kwistjoni.

F'dan il-kuntest, irid jigi stabbilit dak provvdut mill-**Kap 398 dwar il-Condominium.** Skont **l-artikolu 5(a)** kull parti tal-proprjeta` li ghandha l-ghan li tintuza b'mod komuni jitqiesu bhala partijiet komuni *ai fini* tal-Kap 398 dwar il-Condominia. Skont **l-artikolu 2(1**) tal-Att dwar il-

Condominia, *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 indiviso*." Is-subartikolu 2 tal-Artikolu 2 tal-istess Att, jaghti t-tifsira ta' *condominus* li tfisser is-sid ta' qasam separat u tinkludi wkoll l-enfitewta jew uzufruttwarju tal-istess qasam.

Illi gie sostnut mill-abbli avukat difensur tal-kjamat in kawza, li talba ghal qasma ta' dawn il-partijiet komuni ta' 'condominium', il-Kap 398 jipprovdi li jrid ikun hemm il-kunsens tal-condomini kollha.[11] Ghalhekk, gie affermat fit-trattazzjoni, li fil-kaz in ezami, m'hemmx il-kunsens tal-intimati u lanqas tal-kjamat in kawza ghal tali qasma. Gie sottolineat ukoll, mill-avukat difensur tal-kjamat in kawza, li t-talba kif dedotta, fil-vertenza odjerna, mhix biss talba ghad-divizjoni tal-bejt, izda hija wkoll talba ghal qasma tal-partijiet in komun gol-imsemmi blokk ta' appartamenti. Illi l-istess Att dwar il-Condominium jistipula li ma jistax isir ftehim bil-miktub li jmur kontra certi Artikoli tal-istess Att, fosthom**, l-Artikolu 7** tal-Kap 398. [12]

Jigi osservat, li fil-gurisprudenza nostrana, insibu diversi kazijiet fejn saret talba ghal divizjoni tal-bejt, dejjem bil-premess jekk il-bejt mertu tal-kaz, hux komodament divizibbli. Fil-kaz **Bettina Karl noe. Vs Joseph Inguanaez et** P.A. (181/2002/1) deciza fl-14 ta' Mejju 2004, ordnat il-qasma tal-bejt *stante* li l-bejt gie dikjarat li huwa

[11] Artikolu 7 ta' Kap 398.
[12] Artikolu 3 tal-Kap 398.

komodament divizibbli, u peress li l-komproprjetarji ma ridux jibqghu fi stat ta' komproprjeta` mal-konvenuti.

F'kaz iehor, fejn intalbet il-qasma 'in natura', tal-bejt, **Nazzareno Caruana vs John Inguanez** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-8 ta' Jannar 2010, (473/2006/1), intqal hekk:

"….*huwa 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, invokat mill-ewwel Qorti, ma jghidx li l-partijiet komuni ma jistghux jigu maqsuma bejn il-kondividendi, 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 kappriccosament jew minghajr gustifikazzjoni. Jekk parti trid tipprovdi ghad-divizjoni ta' xi sehem indiviz, u qed issib ostakolu minn xi wiehed jew aktar mill-condomini l-ohra, ghandha jkollha dritt titolb 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 ghal 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."*

F'kaz iehor deciz mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Gunju 2014, fl-ismijiet **Brian John Agius et vs Colin Galea** (58/2005/2), liema kaz jitratta wkoll talba ghal divizjoni tal-bejt, li l-partijiet kellhom sehem indiviz minnu. F'dan il-kaz inghad:

"*….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 in kwistjoni kien lest qabel l-1 ta' Lulju 2001, data li fiha dahal fis-sehh l-att relattiv, l-istess Artikolu 7 mhux aplikabbli ghall-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 in komuni*."

Minn din il-gurisprudenza, johrog b'mod car, li l-Qorti ghandha dritt tissindika jekk it-talba ghal qasma ta' beni 'in natura' tistax issir b'mod li ma tippregudikax l-partijiet l-ohra kollha interessati u dan abbazi tal-artikoli 502 u 503 tal-Kap 16 li jipprovdu s-segwenti.

502. "Kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu sehem tieghu tal-beni in natura."

503. *"Il-komproprjetarju li jkollu beni immobbli minnhom infishom vicini ghal xi whud mill-immobbli in komun li jkunu sejrin jinqasmu, jista' jitlob li dawk il-beni immobbli jigu assenjati lilu bi stima, izda dan kemm-il darba jkun hemm immobbli ohra in komun li minnhom jista' jigi assenjat lil kull wiehed mill-komproprjetarji l-ohra sehm bejn wiehed u iehor ugwali."*

Illi huwa minnu li l-artikolu 7 tal-Kap 398, jipprovdi li ma tistax issir il-qasma ta' beni in komun, minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji kollha, izda din il-Qorti taqbel ma' dak

enuncjat fil-kaz **Caruana vs Inguanez** citat hawn fuq, li fisser sewwa t-tifsira ta' dan l-artikolu, billi ntqal li dan ma jfissirx li l-qasma ta' beni in natura ma tistax issir. Ghaldaqstant, kollox irid jigi ezaminat mill-Qorti, fil-mertu.

Irid jigi sottlineat, li fil-vertenza in ezami, kienu nbieghu l-arjiet tal-blokk, permezz tal-kuntratt fl-atti tal-Nutar Pierre Falzon, datat 5 ta' Novembru 2004, ossia **Dok A** (fol 4- 25) u sussegwentement gew mibnija appartamenti u garaxxijiet individwali li jikkostitwixxu l-blokka msemmija. Ghalhekk, huwa evidenti, li l-blokka in kwistjoni tlestiet wara d-dhul fis-sehh tal-Att dwar il-Condominium. Izda, hekk, kif inghad mill-Qorti tal-Appell, fil-kaz **Agius vs Galea** citat hawn fuq, il-Qorti ghandha tissindika u tanalizza, **<u>f'kull kaz</u>**, in-nuqqas ta' kunsens ta' xi condomini kull fejn qed tintalab il-qasma ghal xi partijiet komuni.

In vista tas-suespost, tichad it-tieni eccezzjoni tal-kjamat in kawza.

<u>It-tielet eccezzjoni tal-kjamat in kawza, Brandon Charles Calleja, dwar l-insostenibbilita` tal-azzjoni *stante* li l-Artikolu 4 tal-Kap 398 tal-ligijiet ta' Malta jirrendi it-Titolu V tat Taqsima I tat-tieni ktieb tal-Kodici Civili inapplikabbli ghall-proprjeta` li tkun *pro indiviso*.</u>

Illi ulterjorment, dejjem in linea preliminari u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, l-azzjoni mressqa mir-rikorrenti hija nulla u insostenibbli satnte illi skont l-artikolu 4 tal-kapitolu 398, id-dispozizzjonijiet tat-Titolu V tat-Taqsima I tat-Tieni ktieb tal-Kodici Civili ma ghandhomx japplikaw

ghall-proprjeta` li tkun pro indiviso fil-partijiet komuni tal-condominium, bhal ma del resto hija proprjeta` mertu ta' din il-kawza, u b'applikazzjoni tal-Artikolu 3 tal-istess Kap. 398, din ir-regola ghandha tigi osservata f'kull kaz. Ghalhekk, l-azzjoni tar-rikorrenti, in kwantu hija bazata fuq l-imsemmija dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili, ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Illi bl-introduzzjoni tal-Kapitolu 398 dawk id-dispozizzjonijiet "Fuq il-komunjoni tal-beni" fit-Titolu V ta-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili gew, bl-Artikolu 4 tal-Att dwar il-Condominium, rezi inapplikabbli ghall-proprjeta` li tkun *pro indiviso* fil-partijiet komuni tal-condominium. L-Artikolu 3 tal-istess Att jistipula li ma jistax isir ftehim bil-miktub, li jmur kontra certi dispozizzjonijiet ta' dan l-Att hemm elenkati, fosthom l-Artikolu 4.

Illi jigi rilevat li l-kaz **Caruana vs Inguanez** citat hawn fuq, fejn kien hemm eccezzjonijiet sollevati f'dan is-sens tal-inamissibbilita` tal-azzjoni, inghad specifikatament:

"Hu veru li l-provvedimenti tal-Kodici Civili rigward il-qasma ta' proprjeta` komuni gew rezi inapplikabbli ghall-condominium bis-sahha tal-Artikoluu 4 tal-istess Att, pero` l-istess Att jikkontempla l-possibilita` 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."

Dan ikompli jafferma dak sostnut fil-kaz **Agius vs Galea**, diga citat, deciz mill-Qorti tal-Appell, fejn intqal:

"*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 in kwistjoni, li fil-fehma tal-Qorti hu inkluz fid-definizzjoni tal-condominium, huwiex komodament divizibbli jew le, jew ahjar jekk il-qasma tistax issir "bla xkiel" u "bla hsara*".

Il-Qorti tal-Appell kompliet:

"Fil-fattispece ta' dan il-kaz, irid jigi ezaminat jekk il-bejt inkwistjoni, li fil-fehma tal-Qorti hu inkluz fid-definizzjoni 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."

Fid-dawl ta' dan, tichad it-tielet eccezzjoni tal-kjamat in kawza.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tichad l-eccezzjonijiet premessi u cioe` l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-konjugi Cutajar u t-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tal-kjamat in kawza, u tordna l-prosegwiment tal-kawza.

L-ispejjez jithallsu mas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
28 ta' April 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
28 ta' April 2016