Actio de Communi Dividundo

Divizjoni Parzjali

Art 1398 tal-Kap 16 -Accessorju ghall-bejgh

L-Att Dwar il-Condominia (Kap 398)

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' Ottubru 2018

Kawza Numru : 23
Rikors Guramentat Numru : 511/2017/LSO

Anthony maghruf bhala Anton Spiteri (detentur tal-karta tal-identita' bin-numru: 162660 (M)

vs

Shawn Ritchie (detentur tal-karta tal-identita' bin-numru:

389287(M), Steve Ritchie (detentur tal-karta tal-identita' bin-numru: 301189(M), u Duane Ritchie (detentur tal-karta tal-identita' bin-numru: 185893(M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors mahluf ta' l-attur Anthony maghruf bhala Anton Spiteri (detentur tal-karta tal-identita` bin-numru 162660M)) datat 6 ta' Gunju 2017 fejn bil-gurament tieghu kkonferma:-

IIIi l-kontendenti flimkien bejniethom huma sidien ta' porzjoni diviza mill-arja sovrastanti l-appartament internament immarkat bin-numru erbgha (4) tal-blokk bini liema blokk ghandu n-numru ufficjali mija wiehed u hamsin (151) u jgib l-isem "Regent Court", u jinstab fi Gwardamangia Hill, Gwardamangia, Tal-Pieta`, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, konfinanti l-imsemmija porzjoni diviza ta' arja mit-tramuntana ma' Gwardamangia Hill, mill-punent ma' proprjeta ta' Edmund Mifsud jew is-successuri fit-titolu tieghu u mil-lvant in parti mal-partijiet komuni tal-blokka u in parti ma' proprjeta` tal-konjugi Howard u Annunziata Angelina Perkins u ohrajn jew is-successuri taghhom fit-titolu, liema porzjon diviza ta' arja hija accessibbli mill-entrata, tarag u partijiet l-ohra komuni tal-blokk li ghandu n-numru ufficjali mija wiehed u

hamsin (151) u jgib l-isem "Regent Court", u jinstab fi Gwardamangia Hill, Gwardamangia, Tal-Pieta`, tal-kejl l-imsemmija porzjon diviza ta' arja ta' madwar sebgha u tmenin metri kwadri (87 m.k.) u hija mmarkata bil-kulur ahmar fuq pjanta mmarkata dokument bl-ittra "A" u anessa ma' att ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech ta' nhar il-11 ta' Frar 2011;

Illi permezz tal-imsemmi att ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech ta' nhar il-11 ta' Frar 2011, il-porzjon diviza ta' arja hawn fuq imsemmija kienet giet assenjata lill-esponenti u lil Josette Ritchie solidalment f'ishma ugwali u indivizi bejniethom. Kopja awtentikata ta' dan l-att ta' divizjoni qieghda tigi annessa u mmarkata bhala "Dokument AS1":

Illi permezz ta' donazzjoni ta' nhar is-17 ta' Jannar 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech, l-imsemmija Josette Ritchie ittrasferiet b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli is-sehem taghha mill-porzjon diviza ta' arja hawn fuq imsemmija lill-konvenuti. Kopja awtentikata ta' dan l-att qieghda tigi annessa u mmarkata bhala "Dokument AS2":

Illi l-esponenti wahdu huwa koproprjetarju fil-kwota ta' nofs indiviz tal-porzjon diviza ta' arja imsemmija hawn fuq;

Illi l-konvenuti flimkien huma l-proprjetarji tar-rimanenti kwota ta' nofs indiviz tal-porzjon diviza ta' arja imsemmija hawn fuq;

Illi ghalhekk l-imsemmija proprjeta` immobbli, di proprjeta` komuni tal-kontendenti fil-kwoti fuq indikati, mhijiex komodament divizibbli bejn l-istess kontendenti koproprjetarji;

Illi l-esponenti ma jridx jibqa' aktar jippossjedi l-porzjon diviza ta' arja imsemmija in komuni bejnu mal-konvenuti u jixtieq jipprevalixxi ruhu mid-dritt moghti lilu mill-artikolu 516 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u cioe` li jitlob il-bejgh b'licitazzjoni tal-proprjeta` fuq indikata;

Illi ghalhekk kellha issir dina l-kawza;

Illi l-esponenti jaf dawn il-fatti personalment;

Ghaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghidu l-konvenuti ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qieghed hawn jitlob illi dina l-Onorabbli Qorti jghogobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-porzjoni diviza mill-arja sovrastanti l-appartament internament immarkat bin-numru erbgha (4) tal-blokk bini liema blokk ghandu n-numru ufficjali mija wiehed u hamsin (151) u jgib l-isem "Regent Court", u jinstab fi Gwardamangia Hill, Gwardamangia, Tal-Pieta`, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, konfinanti l-imsemmija porzjoni diviza ta' arja mit-tramuntana ma' Gwardamangia Hill, mill-punent ma' proprjeta` ta' Edmund Mifsud jew is-successuri fit-titolu

tieghu u mil-lvant in parti mal-partijiet komuni tal-blokka u in parti ma' proprjeta` tal-konjugi Howard u Annunziata Angelina Perkins u ohrajn jew is-successuri taghhom fit-titolu, liema porzjon diviza ta' arja hija accessibbli mill-entrata, tarag u partijiet l-ohra komuni tal-blokk li ghandu n-numru ufficjali mija wiehed u hamsin (151) u jgib l-isem "Regent Court", u jinstab fi Gwardamangia Hill, Gwardamangia, Tal-Pieta`, tal-kejl l-imsemmija porzjon diviza ta' arja ta' madwar sebgha u tmenin metri kwadri (87m.k.) u hija mmarkata bil-kulur ahmar fuq pjanta mmarkata dokument bl-ittra "A" u anessa ma' att ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech ta' nhar il-11 ta' Frar 2011, mhijiex komodament divizibbli bejn il-kontendenti fil-kwoti rispettivi taghhom, u dan okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi;

2. Tordna li l-istess proprjeta` immobbli fuq indikata, appartenenti lill-kontendenti indivizament bejniethom, tinbiegh b'licitazzjoni;

3. Tordna li r-rikavat mill-bejgh tal-istess proprjeta` dedotti l-ispejjez, jigi diviz bejn il-kontendenti skont il-kwoti rispettivi taghhom, kif hawn fuq indikat.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma minn issa stess ingunti in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-17 ta' Ottubru 2017.

Rat ir-risposta guramentata ta' Shawn Ritchie (I.D. no. 389287(M)), ta' Steve Ritchie I.D. no. 301189(M)) u ta' Duane Ritchie (I.D. no. 185893(M)) datata 17 ta' Lulju 2017 (fol 24) fejn Shawn Ritchie (I.D. no. 389287(M)) bil-gurament tieghu kkonferma:

1 Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, it-talbiet attrici huma insostenibbli *stante* illi kif ritenut fil-gurisprudenza nostrana, *'ma tistax issir il-licitazzjoni ta' gid immobbiljari wiehed jekk is-sidien ikunu jzommu bejniethom gid komuni iehor.' (***Borg Josephine Et vs Bonnici Sunny, 20/06/2002, PA per Imhallef Joseph R. Micallef)***'* Kif jirrizulta minn Dok. AS1 anness mar-Rikors Guramentat, il-partijiet kontendenti, apparti l-arja mertu tat-talbiet attrici, huma wkoll komproprjetarji flimkien ma' terzi, tal-partijiet komuni tal-blokka msemmija fl-ewwel talba attrici;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, u in segwitu ghall-eccezzjoni precedenti, il-kawza odjerna kif dedotta hija limitata ghall-arja deskritta fil-premessi kontenuti fir-rikors guramentat u bl-ebda mod ma tista' tigi estiza ghall-partijiet komuni, u wisq izjed m'ghandhomx jigu kjamati in kawza il-komproprjetarji 'l ohra tal-partijiet komuni, *stante* li din tkun timporta zieda mhux biss fl-intimati (li semai fil-konfront taghhom tali talba tkun intempestiva) izda wkoll zieda fir-*res* mertu tal-kawza odjerna.

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u ghall-eccezzjonijiet sussegwenti t-talba ghal-licitazzjoni bil-bejgh bl-irkant miftuh ghal oblaturi estrani ma tistax tintlaqa' *stante* li l-arja in kwistjoni ma tistax tintuza ghall-kostruzzjoni ta' *units*/appartamenti ohra favur terzi persuni *stante* li fil-kuntratt ta' divizjoni datat il-hdax (11) ta' Frar tas-sena 2011 fl-atti tan-Nutar Ritienne Bugeja Fenech ma nghata ebda dritt li s-servitujiet ezistenti u komum fil-blokka ma' terzi, jigu mtaqqla u mghobbija aktar. Inoltre f'kaz li tintlaqa' l-talba attrici u l-arja in kwistjoni tinbiegh b'licitazzjoni lil terzi, l-istess terzi mhux ser ikollhom access ghall-istess arja *stante* illi tali access huwa unikament mill-partijiet komuni tal-blokka, liema partijiet komun huma proprjeta' tal-partijiet kontendenti u ta' terzi li mhumiex parti fil-proceduri odjerni u ma jistghux jigu mtaqqla b'servitu' ta' uzu minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji kollha tal-istess partijiet komuni.

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u ghall-eccezzjonijiet sussegwenti t-talbiet attrici, in kwantu dawn huma diretti u limitati biss ghall-bejgh b'licitazzjoni, ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attur, *stante* illi kif ser jirrizulta mill-provi, il-porzjon diviza ta' arja li taghha l-attur qieghed jitlob il-bejgh b'licitazzjoni, hija komodament divizibbli bejn il-partijiet kontendenti u dan minghajr diskapitu ghall-istess partijiet, *stante* li l-attur huwa s-sid ta' nofs (1/2) indiviz ta' tali arja, filwaqt li l-eccipjenti flimkien huma s-sidien ta' nofs (1/2) indiviz l-iehor tal-istess arja;

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u ghall-eccezzjonijiet sussegwenti t-talbiet tal-attur, in kwantu dawn huma diretti u limitati biss ghall-bejgh b'licitazzjoni, ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess attur *stante* illi kif ritenut fil-gurisprudenza nostrana, ir-rimedju normali biex jintemm l-istat ta' komunjoni hija d-divizjoni ***in natura*** u mhux il-bejgh b'licitazzjoni, illi huwa klassifikat bhala rimedju estrem. Illi inoltre komproprjetarju ghandu jedd illi jiehu sehmu mill-beni komuni in natura. Ghaldaqstant din l-Onorabbli Qorti ghandha semai tordna d-divizjoni tal-arja *de quo,* bl-opra ta' periti nominandi, b'dan pero` li l-ispejjez tal-proceduni odjerni jibqghu a karigu tal-attur, anke fl-eventwalita' li tigi ordnata divizjoni, billi kien minhabba ragunijiet imputabbli lilu illi l-partijiet kontendenti ma resqux ghad-divizjoni tal-arja *de quo;*

6. Illi t-talbiet tal-attur fil-konfront tal-eccipjenti, huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-attur u b'rizerva ghal azzjonijiet ohra spettanti lill-eccipjenti kontra l-istess attur.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur Anthony maghruf bhala Anton Spiteri (detentur tal-karta tal-identita` bin-numru 162660(M) datata 28 ta' Settembru 2015 a fol 93 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti Shawn Ritchie (I.D. no. 389287(M)) et datata 26 ta' Frar 2018 a fol 100 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 12 ta' Gunju 2018 fejn meta ssejhet il-kawza deher l-attur assistit u d-difensuri tal-konvenuti. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni finali ta' Dr Michael Grech u Dr William Cuschieri, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza fuq l-eccezzjoni preliminari trattata, ghat-30 ta' Ottubru 2018 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija sentenza *in parte* fuq l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimat fejn jikkontendi li din l-azzjoni hija insostenibbli peress li ma tisax issir il-licitazzjoni ta' gid immobiljari wiehed jekk is-sidien ikunu jzommu bejniethom gid komuni iehor.

Fatti:

Jirrizulta li l-partijiet indivisament bejniethom huma sidien ta' porzjon diviz tal-arja sovrastanti l-appartament immarkat erbgha (4) tal-blokk bini bin-numru mija wiehed u hamsin (151) bl-isem "Regent Court" fi Gwardamangia Hill, Gwardamangia. Mill-atti tal-kaz, jirrizulta li permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni Dok AS2 datat 7 ta' Jannar 2012, Josette Ritchie kienet ittrasferiet b'donazzjoni in-nofs

indiviz tal-arja tal-imsemmija blokka u sehem indiviz mis-servizzi komuni tal-blokka. Illi precedentement permezz ta' kuntratt ta' divizjoni Dok AS1, datata 11 ta' Frar 2011, jirrizulta li l-arja tal-blokka in kwistjoni giet maqsuma fi tnejn fejn hi u Anthony Spiteri gew assenjati nofs (1/2) indiviz kif ukoll zammew sehemhom ta' kwart indiviz mill-partijiet komuni fil-blokk kif zammew sehemhom il-kondividenti l-ohra. Ghalhekk, il-partijiet kontendenti, apparti ta' l-arja mertu tal-vertenza in ezami, huma wkoll komproprjetarji flimkien ma' terzi tal-partijiet komuni tal-imsemmija blokka konsistenti fix-*shaft,* l-entratura u t-tarag.

Provi:

Illi l-fatti surriferiti mhumiex in kontestazzjoni u gew affermati mill-kontendenti kollha permezz tal-affidavits rispettivi taghhom. **Josette Ritchie** kkonfermat ukoll li ma ddisponietx minn sehemha mill-arja in mertu jew mill-partijiet komuni mid-data tad-divizjoni sakemm ittrasferiet dan is-sehem lil uliedha b'donazzjoni.

Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:

L-intimati ssottomettew li l-azzjoni odjerna hija insostenibbli *stante* li l-partijiet f'dan il-kaz mhumiex biss komproprjetari tal-arja mertu tal-vertenza in ezami, izda anke komproprjetarji tal-partijiet komuni tal-imsemmi blokk flimkien ma' terzi. Illi gie sottomess, li ghalkemm il-provenjenza tal-arja tal-imsemmi blokk mhijiex provenjenti minn wirt, il-partijiet komuni tal-blokka *de quo* ghandhom in-natura ta' beni accessorji u huma indispensabbli ghall-bejt u l-arja li taghhom qed jintalab il-bejgh in licitazzjoni.

"*Illi ghaldaqstant skont l-insenjament precitat ma jistax jintalab unikament il-bejgh tal-bejt u l-arja minghajr ma jintalab ukoll il-bejgh tas-sehem tal-partijiet komuni.*"[1]

Min-naha l-ohra, r-rikorrent fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ssottolinea li l-azzjoni odjerna mhijiex l-*actio familiae erciscundae* izda l-*actio de communi dividundo*, billi l-arja tal-blokka imsemmija gie akkwistat, *inter vivos*, ghalhekk il-principju sollevat mill-intimati ma japplikax ghal dan il-kaz. Inoltre jargumenta li l-partijiet komuni tal-blokk mhumiex suxxettibbli ghat-talba ghal divizjoni in natura jew ghal bejgh b'licitazzjoni in forza tad-disposizzjonijiet tal-**Att Dwar il-*Condominia*** (Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta).

Referibbilment ghall-kaz **Michelangelo Cutajar et vs Nicholas Cutajar et**, (641/2014) – deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' April 2016, ir-rikorrent fin-nota ta' sottomissjonijiet iccita brani minn din is-sentenza, fejn gie konkjuz li ladarba l-proprjeta` mhijiex provenjenti minn wirt, u l-partijiet huma komproprjetarji tal-bejt u tal-komun tal-blokka, l-eccezzjoni dwar l-insostenibbilita` tal-azzjoni minhabba divizjoni parzjali, giet respinta.

In sostenn ghall-argument taghhom, l-intimati, b'referenza ghall-istess kaz **Michaelangelo Cutajar et vs Nicholas Cutajar** (641/2014) sostnew, li f'dak il-kaz l-atturi talbu d-divizjoni tal-bejt u l-arja, filwaqt li fil-kaz in ezami qed jintalab biss il-bejgh b'licitazzjoni. Gie sostnut ukoll li l-partijiet f'dak il-kaz kienu l-unici komproprjetarji tal-blokk, izda fil-kaz odjern, il-partijiet ghandhom sehem indiviz mill-arja tal-imsemmija blokk, filwaqt li l-partijiet komuni tal-

[1] Nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati - para 2.9.

blokk huma mizmuma flimkien ma' terzi li mhumiex parti f'din il-kawza. Illi dawn il-paraguni sottolineati mhumiex relevanti u mhumiex ta' bazi ghad-determinazzjoni jekk tistax issir id-divizjoni parzjali *o meno*. Hawnhekk, li jrid jigi mistharreg huwa n-natura tal-azzjoni esperita.

Referibbilment ghal dak sollevat fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent, rigward l**-artikolu 4 tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta**, dan jiddisponi hekk:

"Id-disposizzjonijiet tat-Titolu V tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili m'ghandhomx ikunu japplikaw ghall-proprjeta` li tkun pro indiviso fil-partijiet komuni tal-condominium". B'hekk l**-artikolu 516 tal-Kap16 tal-Ligijet ta' Malta**[2] ma jistax jigi applikat ghall-partijiet komuni li jinzammu *pro indiviso* f'kaz ta' *condominium.*

Difatti bl-introduzzjoni tal-Kapitolu 398 id-dispozizzjonijiet "**Fuq il-Komunjoni tal-Beni**" fit-Titolu V tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, gew rezi inapplikabbli ghall-proprjeta` li tkunu *pro indiviso* fil-partijiet komuni tal-*condominium*.

Illi fil-kaz in ezami, il-partijiet komuni, li l-kontendenti huma komproprjetarji taghhom ma' terzi fl-imsemmija blokka, huma l-entrata, il-kaxxa tat-tarag u t-tarag u ix-*shaft*[3].

[2] Dan l-artikolu jiddisponi: 516. *Meta hemm lok għal-liċitazzjoni, din tista' tiġi mitluba minn kull wieħed mill-komproprjetarji, ikun kemm ikun sehmu fil-ħaġa.."*
[3] Skont il- kuntratt ta' divizjoni (**Dok AS1)** :"*The co-partitioners are hereby declaring that the shaft and the common parts of the block, namely, the entrance and the stairs, shall continue to be owned in common between them."*

Divizjoni Parzjali - Distinzjoni bejn l-*Actio Familiae Erciscundae* u l-*Actio de Communi Dividundo*

Il-gurisprudenza taghna tiddistingwi bejn divizjoni parzjali f'kaz ta' divizjoni ta' beni ereditarji u divizjoni parzjali ta' beni mizmuma in komun.

Huwa pacifikament affermat li divizjoni parzjali f'talba ghal divizjoni meta l-art mertu tal-kaz hija provenjenti minn wirt mhijiex ammissibbli, jekk ma jkunx hemm il-kunsens tal-kontendenti kollha u dan in forza tal-principju ghall-principju "*judex familiae erciscundae nihil debet indivisum relinquere*".

F'dan il-kuntest, huwa ferm relevanti li din il-Qorti tenuncja l-principji ribaditi mill-Qrati Taghna.

Fil-kaz **Giorgio Pulo vs Francesco Pulo**, P.A.. (WH) deciza fl-1 ta' Frar 1936, XXIX.ii.940, inghad:

"*Illi per regola d-divizjonijiet parzjali ma humiex ammissibbli, ghaliex id-divizjoni ghandha l-iskop li tittermina l-komunjoni u kwindi jidher guridikament kontrasens li ssir divizjoni u intant jibqa' komunjoni. Imma l-kunsens tal-kollitiganti jista' jiggustifika eccezzjoni ghal din il-massima........Inoltre`, l-gudikant meta hemm il-kunsens tal-kollitiganti kollha, ghandu jsegwi kemm jista' jkun il-massima "judicem in pradis dividendis quod omnibus utilissimum est, vel quod malint litigatores sequi convenit." Dan il-kuncett gie wkoll ribadit fil-kaz* ***John Mallia vs Alfred Cassar et****, P.A. (GV) deciza fit-3 ta'* Ottubru 1996. (Ara wkoll **Spiridione Curmi et vs**

Salvatore Curmi, Qorti tal-Kummerc, deciza fil-21 ta' Ottubru 1992, **Inez Attard vs Edwin Attard et**, P.A. (RCP) deciza fid-9 ta' Jannar 2001, **Maria Assunta Casha et vs Joseph Mary Cutajar et**, P.A. deciza fit-18 ta' Gunju 2004).

Fil-kaz, **Tereza Farrugia et vs Giuseppe Camilleri et**, Qorti tal-Appell Inferjuri (PS) deciza fl-10 ta' Marzu 2004, inghad:

"*Kif jinsab ukoll pacifikament akkolt fuq l-insenjament tal-* ***Laurent*** *"Principi di diritto Civile" Vol. X para 291) "l-uniku mezz li kien ikun validu ghall-affettwazzjoni ta' qasma parzjali kien ikun il-kunsens unanimi tal-kollitiginati – f'liema kaz biss ir-regola li divizjoni parzjali mhijiex ammissibbli ccedi l-kamp di fronte ghall-volonta` unanimi tal-interessati." (****Kollez. Vol. XXXV pI p458****).*

Illi huwa insenjat fil-gurisprudenza li ghandha ssir distinzjoni dwar dak sostnut rigward l-inammissibilita` ta' divizjoni parzjali, billi jiddependi jekk il-kaz propost huwiex talba ghal divizjoni bejn komproprjetarji, jew talba ghal divizjoni minn werrieta.

Inoltre, fil-kaz fl-ismijiet **Emanuel Ellul et vs John Ellul et**, P.A. deciza fit-30 ta' Jannar 1997, gie deciz,

"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-konvenuti, jekk ma hiex gejja minn wirt, l-azzjoni tkun biss 'actio de communi

dividundo' u l-atturi jkunu jistghu jitolbu li l-art tinqasam minghajr ma jinqasmu beni ohra li jkunu komuni." (Ara wkoll ***Simplex Limited et vs Lux Limited et*** *P.A. (206/2007) deciza fil-11 ta' Ottubru 2011).*

Illi fil-kaz **Paul Camilleri et vs Frank Camilleri**, P.A. deciza fl-10 ta' Jannar 2008, gie ritenut li "*l-hsieb tal-ligi huwa li hadd ma jista' jkun imgieghel li jibqa' fil-komunjoni tal-gid ma' ohrajn li ghandhom sehem mill-istess gid."* L-istess Qorti imbaghad ghamlet id-distinzjoni bejn kaz ta' divizjoni u kawza abbazi tal-*actio familiae erciscundae*. Dan jimplika, li jekk il-proprjeta` mhijex provenjenti minn wirt u ma tiffurmax parti minn eredita` li ghadha mhijiex deciza, kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu d-dritt jitlob id-divizjoni tal-propjeta` mizmuma in komun.

Difatti, talba ghal divizjoni giet klassifikata:

"*La divisione puo essere universale o particolare, universale se ha per oggetto un patrimonio o un universalita` di particolare, e una o piu cose particolari o diritto: e particolare se il suo oggetto e un universalita` di fatto. Nel primo caso se la divisione e fatta tuttora conosciuta colla designazione giudiziariamente, l azione relative e del diritto romano come actio familiae erciscundae e nel secondo caso come actio de comuni dividundo*."[4]

[4] V. Caruana, diritto civile p.161.

Dan il-punt gie diskuss ukoll fil-kaz **Maria Grima Baldacchino et vs Antonia Baldacchino et**, P.A.- 30 ta' Marzu 2012, fejn inghad hekk:

"Illi l-Qorti tirrileva wkoll li kif issotni l-attrici, ghalkemm din il-kawza mhijiex ibbazata fuq l-artikolu 495A tal-Kodici Civili, id-dritt li ma tibqax fi stat ta' komproprjeta` jkompli jigi assodat u jkompli jitfa' dawl fuq id-distinzjoni li ried jaghmel il-legislatur bejn l-'actio de communi dividundo' u 'l-actio familiae erciscundae'. Ghalhekk, l-argument tal-attrici jkompli jigi assodat fil-kuntest ta' l-introduzzjoni ta' l-artikolu imsemmi ghax jekk allura, permezz tal-emendi tas-sena 2004, koproprjetarju ghandu s-setgha li jaghmel talba ghal divizjoni … … kemm aktar ghandha jkollha dritt l-attrici li titlob lill-Qorti sabiex tordna d-divizjoni tal-fond mertu tal-kawza?"

Illi *nonostante* l-principji sucitati, il-fattispecie ta' kull kaz iridu jigu ezaminati billi kull kaz jigi indagat dwar il-*modus divisionis*, individwalment.[5]

Fin-nota ta' referenzi taghhom, l-intimati kkwotaw kazijiet fejn jinghad li qasma parzjali mhijiex ammessa jekk mhux bil-kunsens tal-kondividendi kollha. Izda, dan japplika f'kazijiet fejn il-beni jkunu kollha provenjenti minn wirt, jew jiffurmaw parti minn massa ereditarja.

[5] Ara **Pancrazio Schembri vs Carmelo Vassallo**, P.A. – 16 ta' Gunju 2003; **Maria Azzopardi vs Lewis Zammit**, App. Civili, 16 ta' Novembru 1962.

Il-Partijiet komuni tal-Blokk bhala accessorji ghall-Arja

Illi fil-vertenza odjerna, dak mitlub mir-rikorrent hu li tigi diviza l-arja tal-imsemmija blokka, u mhux tal-partijiet komuni tal-imsemmija blokka. Difatti, l-avukat difensur tal-intimati, fl-istess trattazzjoni sostna li f'dan il-kaz qed tintalab il-bejgh tal-arja, u mhuwiex jintalab il-bejgh ta' dak li hu accessorju ghaliha, b'hekk mhuwiex jintalab il-bejgh tas-sehem indiviz tal-partijiet komuni. B'applikazzjoni ristretta tal-principji sucitati ghall-kaz in ezami, l-azzjoni odjerna, limitata ghal-licitazzjoni tal-arja tal-bejt li, bir-rieda tal-kondomini kollha tal-blokk, giet diviza, mhix eskluza azzjoni ghad-divizjoni parzjali.

Illi, izda, l-eccezzjoni sollevata mill-intimati tmur oltre s-semplici tifsira tan-natura tal-azzjoni tallum billi jsostnu li l-partijiet komuni tal-blokk *de quo* ghandhom in-natura ta' beni accessorji u kif ukoll huma indispensabbli ghall-bejt u l-arja li taghhom qed jintalab il-bejgh b'licitazzjoni.Ghalhekk ma jistax jintalab il-bejgh tal-bejt u l-arja minghajr ma jintalab ukoll il-bejgh tas-sehem tal-partijiet komuni.[6] (Sottolinear ta' din il-Qorti). Huma jaghmlu referenza ghall-kaz **Simplex Ltd et vs Lux Ltd et** (206/2007) deciz fil-11 ta' Ottubru 2011, fejn saret referenza ghall-principju ta' l-universalita` fejn il-Qorti tal-Appell ppronuncjat ruhha *obiter* u cioe`:

"Din il-Qorti, kif issa ippresjeduta, ghandha rizervi dwar dan meta si tratta minn universalita` ta' patrimonju; meta

[6] Nota tal-intimati para 2.9.

partijiet ikollhom aktar minn proprjeta` wahda in komun, wiehed jista' jargumenta illi la darba kull kondivident ghandu dritt, fil-qasma, jiehu sehemu in natura, allura ma ghandux ikun permess li fond wiehed jinbiegh wahdu in licitazzjoni, meta, bil-proprjeta` kollha fil-kawza, il-Qorti tkun tista' tipprovdi ghal qasma in natura, bix-xorti jew b'assenjazzjoni. Meta si tratta minn massa fil-patrimonju ta' diversi persuni, wiehed jista' jargumenta li l-qasma trid issir darba u tal-proprjeta` kollha. Kull kaz irid jigi mistharreg skont ic-cirkostanzi partikolari tieghu."

Madanakollu jigi senjalat li l-Onorabbli Qorti tal-Appell ma dahhlitx iktar f'dan il-punt *stante* li l-proprjeta' mertu ta' dik il-kawza kienet l-unika proprjeta' mizmuma in komun bejn il-kontendenti.

Inoltre, din il-Qorti tifhem li l-pern tal-kwistjoni mhuwiex li ma tistax tintalab id-divizjoni parzjali, imma, iktar precizament, jekk tistax jintalab il-licitazzjoni ta' parti diviza mill-arja minghajr il-jeddijiet accessorji li huma utili ghall-godiment tal-istess arja.

Tajjeb hawnhekk li jigi precizat li l-jeddijiet ghall-partijiet komuni mhumiex biss jeddijiet ta' proprjeta` in assoluta, imma jinkludu wkoll jeddijiet ta' uzu skont kif definit fil-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta.[7]

[7] " **Art.2.** *(1) Condominium huwa bini jew grupp ta' bini fejn il-proprjetà jew l-użu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni tiegħu hija ta' żewġ persuni jew iżjed pro indiviso u l-proprjetà tad-diversi oqsma separati hija tal-istess żewġ persuni jew iżjed pro diviso:.."*

Illi dwar dan il-punt ir-rikorrent jissottometti li l-kwistjoni dwar jekk terzi akkwirenti fil-licitazzjoni ser ikollhom access mill-partijiet komuni hija materja ghal kollox estranea ghall-mertu tal-kawza odjerna u jispetta lill-akkwirent li jistharreg dak li hu kompriz fil-bejgh.

Illi fil-kaz fl-ismijiet **Dottor Adrian Delia noe v. Salvatore Xuereb et,** deciza fis-26 ta' Marzu 2010, l-Onorabbli Qorti tal-Appell rriteniet hekk:

"*F'dan ir-rigward din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li nghad fis-sentenza appellata dwar 'accessorji della cosa venduta ' meta kien qed jigi citat il-Baudry-Lacantinerie fejn l-ewwel Qorti irriteniet illi 'Il-common parts ma jistghux jitqiesu bhala accessorji tal-flat imma distinti minn, anke jekk interdipendenti mieghu.' F'dak li l-ewwel Qorti ccitat mill-Baudrie-Lacantinerie jinghad espressament li "enumerando gli accessori della cosa venduta, e prendendo per ipotesi la vendita di una casa, dice che tale vendita <u>comprende</u> (enfazi ta' din il-Qorti) anche i cortili, giardini, e recinti, e gli edifizii secondari che hanno la loro entrata dalla casa venduta, <u>quando anche l'atto di vendita non ne faccia menzione in modo speciale</u>". (enfazi ta' din il-Qorti). Issa apparti l-fatt li l-ambjenti komuni jissemmew espressament fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi, din il-Qorti ma tistax tikondividi l-konkluzjoni tal-ewwel Qorti li dawn l-ambjenti komuni ma ghandhomx jitqiesu bhala accessorji tal-fond in vendita, <u>billi l-appartament ma jistax ikun hemm access ghalih jekk mhux mill-bieb principali u mit-tarag komuni u l-bejt iservi mhux biss lis-sid tal-appartament</u>*

sottostanti izda lill-komproprjetarji l-ohra kollha tal-appartamenti fl-istess blokk." (sottolinear ta' din il-Qorti).

Illi din il-kawza kienet tikkoncerna l-interpretazzjoni tal-oggett in vendita fuq kuntratt ta' bejgh fejn il-partijiet komuni ma gewx elenkati fil-kuntratt izda l-principju enuncjat mill-Qorti tal-Appell huwa validu anke b'applikazzjoni ghall-vertenza odjerna.

Ikkonsidrat li dak li qed jintalab b'din l-azzjoni huwa l-bejgh b'licitazzjoni (premess li l-arja mhix komodament divizibbli) ta' porzjoni diviza ta' arja ta' bejt ta' blokk ta' appartamenti. Huwa car minn qari tal-att ta' divizjoni (Dok AS1) li l-partijiet komuni tal-blokk gew eskluzi espressament mid-divizjoni tal-arja billi huma delineati bl-isfar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt a fol 12 tal-process. Madanakollu hija haga minn ewl id-dinja li dan ma kien jipprezenta l-ebda diffikolta' legali u fattwali ghall-kondividenti kollha billi huma gja kellhom sehem indiviz mill-partijiet komuni u baqghu igawdu minn dan is-sehem. B'hekk baqghu jaccedu ghall-bejt minghajr xkiel.

Illi differenti tkun is-sitwazzjoni f'kaz tal-licitazzjoni mitluba. Din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrent li hija kwistjoni li ghandha tithalla f'idejn it-terz akkwirent. Il-bejgh b'licitazzjoni jikkomprendi l-kunsinna tal-oggett tal-bejgh fejn hu dispost **fl-artikolu 1398 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** li: *"Fl-obbligu tal-kunsinna tal-ħaġa jidħol ukoll l-obbligu tal-kunsinna tal-aċċessorji u ta' dak kollu li għandu jservi għall-użu ta' dejjem tal-ħaġa nfisha."*

Ghaldaqstant taqbel li t-talba odjerna kellha tabilfors tindirizza l-partijiet komuni tal-blokk li jaghtu access ghall-bejt altrimenti d-decizjoni li tinghata minn din il-qorti tkun wahda monka in kwantu li l-proprjeta' li ser tinbiegh tkun inutilizzabbli.

Ghalhekk, l-eccezzjoni tal-intimati ser tigi milqugha.

III. KONKLUZJONI

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimati, u kwindi tichad it-talbiet tar-rikorrent.

L-ispejjez huma a karigu tar-rikorrent.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta' Ottubru 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Ottubru 2018