



MALTA

**QORTI ĊIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-13 ta' Frar, 2004

Ċitazzjoni Numru. 2630/1996/1

**Sylvana Debono**

***Versus***

**Charles Dimech u Marthese Bianco; u b'dikriet tat-18  
t'Ottubru 2002 ġew imsejħa fil-kawża Peter u Victoria  
Zammit**

F'din il-kawża l-attriċi qiegħda titlob il-qsim ta' proprjetà komuni.

lċ-ċitazzjoni tgħid illi l-attriċi hija s-sid tal-fond numru 17B, *Maria Assunta Flats*, Triq is-Soll, Santa Venera. Dan il-fond kien akkwistat żewġha Joseph Debono b'kuntratt tat-23 ta' Novembru 1972 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, u kien assenjat lill-attriċi b'kuntratt tat-30 ta' Lulju 1985, ukoll fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, li bih l-attriċi kienet infirdet minn żewġha.

Il-konvenuti joqogħdu fil-fond numru 17D fl-istess korp t'appartamenti, u l-appartament tal-konvenuti jiġi fuq dak ta' l-attriċi.

Il-kuntratt tat-23 ta' Novembru 1972 igħid illi l-bejt "huwa komuni bejnu ġ.i.e. il-fond ta' l-attriċi u l-flat ta' fuqu ġ.i.e. il-fond tal-konvenuti".

Xi snin ilu l-awturi tal-konvenuti kienu bnew *washroom* żgħira fuq dik il-parti tal-bejt li hija fuq il-proprjetà tagħhom, għalkemm il-bejt huwa komuni u indiviż. Barra l-binja tal-*washroom*, il-konvenuti qegħdin jippretendu wkoll li jinqdew huma biss bl-ispazju tal-bejt li fadal, u ma jhallux lill-attriċi tingħada bih ukoll, għalkemm l-attriċi hija sid tan-nofs mhux maqsum tal-bejt kollu.

Billi dehrilha illi, sabiex jiġu evitati kwistjonijiet, huwa xieraq illi l-bejt jinqasam sabiex il-limiti tal-proprjetà jkunu magħrufa, l-attriċi fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-bejt ta' fuq ir-residenzi tal-partijiet f'*Maria Assunta Flats*, Triq is-Soll, Santa Venera, huwa nofsu mhux maqsum ta' l-attriċi u n-nofs l-ieħor mhux maqsum tal-konvenuti, bil-*washroom* inkluża fl-arja tal-bejt; u
2. tordna illi ssir il-qasma tal-bejt billi jiġi assenjat nofs lill-attriċi u nofs lill-konvenuti, b'dan illi lill-konvenuti jiġi assenjat dak in-nofs li fuqu hija mibnija l-*washroom* tagħhom.

Talbet ukoll l-ispejjeż.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. il-qasma tal-bejt mitluba mill-attriċi ma tistax issir għax il-bejt ma hux biss tal-partijiet f'din il-kawża iżda hemm ukoll terzi li għandhom sehem fil-proprjetà; u
2. f'kull każ il-bejt ma hux komodament diviżibbli.

B'sentenza mogħtija fit-18 t'Ottubru 2002<sup>1</sup> il-qorti ipprovdiet dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti billi ordnat li jissejñu fil-kawża Peter u Victoria Zammit. Dawn, għalkemm notifikati fl-20 ta' Marzu 2003<sup>2</sup>, baqgħu ma ressqux eċċezzjonijiet u baqgħu kontumaċi.

Il-fatti rilevanti, kif aċċertati fis-sentenza tat-18 t'Ottubru 2002, huma dawn:

---

<sup>1</sup> *Foll. 141 et seqq.*

<sup>2</sup> *Fol. 147 tergo.*

1. il-proprjetajiet tal-partijiet qegħdin f'korp t'erba' appartamenti;
  2. l-appartament B ta' l-attriċi jiġi taħt l-appartament D tal-konvenuti;
  3. l-appartament A ta' l-imsejħa fil-kawża jiġi taħt l-appartament C, li huwa ta' terzi;
  4. l-appartamenti kienu kollha ta' l-istess sid, li iżda meta bigħhom ma kienx konsistenti fil-mod kif bigħ l-arja tal-bejt, u għalhekk:
    - a. l-appartament B għandu ma' l-appartament D l-komunjoni ta' dik il-parti tal-bejt li tiġi fuq l-appartamenti B u D;
    - b. l-appartament D għandu mat-tliet appartamenti l-oħra l-komunjoni tal-bejt kollu, *i.e.* kemm ta' dik il-parti li tiġi fuq l-appartamenti B u D kif ukoll ta' dik li tiġi fuq l-appartamenti A u C;
    - c. l-appartament C għandu ma' l-appartament A l-komunjoni ta' dik il-parti tal-bejt li tiġi fuq l-appartamenti A u C; u
    - d. l-appartament A, quddiem l-attriċi, ma għandu ebda sehem f'dik il-parti tal-bejt li tiġi fuq l-appartamenti B u D, iżda, quddiem il-konvenuti, għandu mat-tliet appartamenti l-oħra l-komunjoni tal-bejt kollu, *i.e.* kemm ta' dik il-parti li tiġi fuq l-appartamenti B u D kif ukoll ta' dik li tiġi fuq l-appartamenti A u C.
- Is-sidien ta' l-appartament A, l-imsejħa fil-kawża, huma suċċessuri universali ta' l-awtur ta' l-attriċi fil-pussess ta' l-appartament tagħha. Għalhekk, minħabba l-garanzija tal-bejjigħ li torbot lilhom ukoll, huma ma jistgħu jippretendu ebda sehem mill-arja li tiġi fuq l-appartamenti B u D. Għalkemm quddiem il-konvenuti ma humiex marbutin b'garanzija b'hal dik, madankollu, biex iħarsu l-garanzija favur l-attriċi, *de facto* ma jistgħu jinqdew b'ebda parti minn dik l-arja, għax ma jistgħux jagħmlu użu minnha li jfixkel biss lill-konvenuti u mhux ukoll lill-attriċi.
- Il-qorti għalhekk tgħid illi l-imsejħa fil-kawża ma għandhom jedd għal ebda sehem fl-arja ta' fuq l-appartamenti B u D, u din l-arja għalhekk hija komuni biss bejn l-attriċi u l-konvenuti.
- Tifdal issa l-kwistjoni jekk l-arja ta' fuq l-appartamenti B u D tistax tinqasam bin-nofs bejn is-sidien ta' dawn l-appartamenti, *i.e.* bejn l-attriċi u l-konvenuti. Għal dan il-

Kopja Informali ta' Sentenza

għan taħtar bħala perit lill-A.I.Ċ. Mario Cassar sabiex, wara li jagħmel aċċess fuq il-post, igħid jekk il-parti tal-bejt li tiġi fuq l-appartamenti ta' l-attriċi u tal-konvenuti Dimech u Bianco tistax komodament tinqasam f'żewġ ishman daqs, magħżulin minn xulxin u mill-bqija tal-bejt, bla ma ssir ħsara lill-proprjetà. Fil-każ li jsib li l-qasma tista' ssir, għandu jhejji pjan ta' qasma. L-ispejjeż tal-perizja għalissa tħallashom l-attriċi.

**< Sentenza In Parte >**

-----TMIEM-----