



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO**

Seduta ta' l-24 ta' Jannar, 2006

Citazzjoni Numru. 58/2005

Brian John u Ruth konjugi Agius
vs
Colin Galea

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha ppremettew:

Il-kontendenti kienu ko-proprietarji tal-bejt tal-blokk tal-appartamenti li kien igib l-isem "St. Peter's Flats", Triq il-Ghodda, Birzebbugia fi kwoti ta' nofs indiviz kull wiehed, u cioe` nofs indiviz l-atturi u nofs indiviz il-konvenut.

L-atturi ma kienux iridu jibqghu aktar fi stat ta' komunjoni mal-konvenut dwar dan l-istess bejt li kien komodament divizibbli.

Il-konvenut kien gie interpellat biex jersaq ghad-divizjoni u assenjazzjoni tal-imsemmi bejt izda inutilment.

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-atturi u l-konvenut huma ko-proprjetarji tal-bejt tal-blokk tal-appartament li kien igib l-isem "St. Peter's Flats", Triq il-Ghodda, Birzebbugia fi kwoti ta' nofs indiviz kull wiehed u cioe` nofs indiviz l-atturi u nofs indiviz il-konvenut, liema bejt hu komodament divizibbli.

2. Tordna d-divizjoni tal-imsemmi bejt billi tappunta perit tekniku biex jaghmel pjan ta' qasma u jaqsam l-art f'zewg porzjonijiet, u tordna li porzjon minnhom jigi assenjat lill-atturi u porzjon iehor lill-konvenut.

3. Tappunta nutar sabiex jippubblika l-att relattiv ta' divizjoni u assenjazzjoni f'jum, lok u hin li jigu ffissati mill-Qorti u kuratur biex jirrapprezenta l-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-7 ta' Jannar 2005 kontra l-konvenut li gie ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li eccepixxa:

1. Illi l-konvenut bhala ko-proprjetarju "pro indiviso" tal-bejt komuni tal-blokk ta' appartamenti li kien igib l-isem "St. Peter's Flats" fi Triq il-Ghodda, Birzebbugia, li kien "condominium" kien qed jopponi ghall-qasma tal-bejt komuni proposta mill-atturi.

2. Illi l-imsemmi bejt kien indivizibbli meta l-ko-proprjetarju jopponi u dan kif kien jipprovdi l-Artikolu 7 tal-Condominium Act [Kap 398].

3. Illi bla pregudizzju ghall-premess il-bejt komuni xorta wahda kien indivizibbli min-natura tieghu stess.

Kopja Informali ta' Sentenza

4. Illi din il-kawza kienet intiza bhala tentattiv biex l-atturi jissanaw il-bini ta' kamra tal-bejt li huma kienu ghamlu illegalment fuq il-bejt indiviz.

5. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

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

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi li fiha ssemma li l-kontendenti kienu ko-proprietarji tal-bejt tal-blokk tal-appartamenti li kien igib l-isem "St. Peter's Flats", Triq il-Ghodda, Birzebbugia fi kwoti ta' nofs indiviz kull wiehed, u cioe` nofs indiviz l-atturi u nofs indiviz il-konvenut. L-atturi ma kienux iridu jibqghu aktar fi stat ta' komunjoni mal-konvenut dwar dan l-istess bejt li kien komodament divizibbli. Il-konvenut kien gie interpellat biex jersaq ghad-divizjoni u assenjazzjoni tal-imsemmi bejt izda baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Illi gie prezentat affidavit tal-attur Brian John Agius li fih issemma li fit-2 ta' Marzu 1998 hu u martu xtraw l-appartament numru 1 minn blokk ta' zewg appartamenti li jismu "St. Peter's Flats", Triq il-Ghodda, Birzebbugia, u dan minghand Francis u Vincenza Debrincat. Inkluz ma' dan il-bejgh kien hemm "**half undivided share of the common areas including the roof**". Xi sentejn wara l-konvenut xtara l-appartament numru 2 flimkien ma' "**half undivided share of the common areas including the roof**". Hu u martu kienu minghalihom li billi nofs il-bejt kien taghhom setghu jaqsmu l-bejt f'zewg partijiet ugwali ghax sostna li ma kienux jafu xi tfisser il-kelma **undivided**.

Qal li s-sid ta' qabilhom kien qalilhom li setghu jaqsmu l-bejt fi tnejn u jtellghu washroom. Huma fil-fatt ghamlu hekk u u tellghu hajt divizorju kif ukoll fethu wkoll bieb iehor li mit-tarag jaghti ghall-parti tal-bejt taghhom. Dak iz-zmien il-konvenut ma kienx ghadu xtara l-appartament tieghu. Meta xtara l-konvenut ma kien qajjem ebda oggezzjoni la ghall-washroom u anqas ghall-hajt divizorju, u kien kitbilhom bl-avukat meta x-xhud wahhal it-twieqi u l-bieb tal-washroom. Il-konvenut kien talabhom kopja ta-cavetta tal-washroom jew inkella jwaqqghu l-kamra u l-hajt divizorju. Huma fethu l-kawza biex issir id-divizjoni tal-bejt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut li fiha ssemma li huwa kien il-proprjetarju tal-appartament numru 2 tal-blokk ta' appartamenti bl-isem "St. Peter's Flats, Triq il-Ghodda, Birzebbugia u hames garages sottostanti li huwa **condominium**. L-atturi kienu proprjetarji tal-appartament numru 1 tal-istess blokk. Il-bejt huwa komuni u indiviz bejn il-kontendenti. Il-konvenut kien qed jopponi li l-bejt komuni jinqasam u semma li legalment il-bejt huwa indivizibbli. Barra minn hekk il-bejt huwa wkoll indivizibbli min-natura tieghu.

Gie prezentat affidavit tal-konvenut Colin Galea li fih semma li hu l-proprjetarju tal-appartament numru 2 tal-Blokk "St. Peter's Flats", Triq il-Ghodda, Birzebbugia u dan kien xtrah fl-14 ta' Dicembru 2000. Qal li l-bejt tal-blokk huwa indiviz bejniethom bhal ma huma l-partijiet komuni l-ohra kollha fl-istess blokk. Il-blokk huwa **condominium** u jikkonsisti f'zewg appartamenti u numru ta' garages sottostanti. Il-blokk ta' appartamenti ghandu entratura komuni, taht it-tarag komuni u jintuza mit-tnejn u tarag komuni li jwassal ghaz-zewg indani fejn hemm l-appartamenti. Dan ikompli sakemm jasal ghal bieb tal-bejt wiehed u l-bejt komuni. Hemm sistema ta' drainage wahda li mbaghad ghandha fergha ghal kull appartament u s-sistema tad-dawl tal-appartament numru 1 ghaddejja minn gol-art tal-appartament numru 2, u hemm ukoll intercom komuni. Il-proprjetarji tal-garages ghandhom dritt jaghmlu tank tal-ilma u aerial tat-television fuq il-bejt, kif ukoll ghandhom dritt jacedu fuq il-bejt ghal-

riparazzjonijiet jew manutenzjoni. Sostna li hu ma kienx intalab permess biex tinbena l-washroom u kawza ta' dan ix-xoghol il-pendil tal-bejt gie snaturat u ma baqaghlux **overflow** u kien qed izomm l-ilma tax-xita. Hu kiteb lill-atturi biex jergghu jpoggu kollox kif kien izda huma rrifjutaw u allura hu kien istitwixxa l-kawza numru 123/04GC. Fuq suggeriment tal-Qorti l-atturi kienu nehew ic-cint.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Din il-kawza hi dwar talba tal-atturi biex il-bejt tal-blokk bl-isem St. Peter's fi Triq il-Ghodda, B'Bugia li jappartjeni kwantu ghal nofs indiviz lill-atturi u kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor lill-konvenut jigi maqsum u assenjat nofs kull wiehed lill-partijiet. Fil-blokk hemm garages isfel b'zewg apartamenti fuqu u bejt indiviz. L-appartament numru wiehed huwa proprjeta` tal-atturi u n-numru 2 proprjeta` tal-konvenut. Hemm sistema tad-drenagg wahda, entratura komuni kif ukoll taht it-tarag, turgien u indani, u shaft komuni minn fejn jinzlu l-istess drains. Filwaqt li l-atturi jitolbu li ssir id-divizjoni tal-bejt il-konvenut jopponi u jsostni li dan ma jistax isir minhabba li l-bini huwa kondominju ghax il-bejt huwa indivizibbli meta komproprietarju jopponi u dan kif jipprovdi l-artikolu 7 tal-Kap 398.

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

“2. (1) *Condominium* huwa bini jew grupp ta' bini fejn il-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 ta' l-istess zewg persuni jew izjed *pro diviso*:

Izda zewg fondi jew izjed fejn fond wiehed jew izjed minnhom ikun sovrastanti fond iehor, u fejn ikun hemm biss ghadd ta' servitujiet tal-fondi fuq xulxin, u fejn il-katusi, jew is-sistema tad-drenagg, jew servizzi ohra mgghoddija minn pajpijiet jew *cables* biss ikunu komuni, jew fejn zewg fondi jew aktar ghandhom biss tarag komuni minn barra jew indani esterni komuni, m'ghandhomx jitqiesu bhala *condominium*.”

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

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

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

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

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

u

(c) id-dwal, bjar, tankijiet, akwedotti, drenaggi, pajpijiet tal-katusi ta' l-ilma, kull stallazzjoni ghall-ilma, gass, elettriku, tishin u servizzi ohra simili sa fejn dawk l-istallazzjonijiet jaqsmu lejn il-proprjetà eskluziva ta' kull *condominus*, u

kull opra, stallazzjoni u oggett ta' kull ghamla li tkun li ghandhom ghan li jintuzaw b'mod jew ghal beneficcju komuni.”

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

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

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghall-motivi fuq imsemmija l-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni li l-fond huwa **condominium** u dan minhabba li kif definit fl-artikolu 2(1) - **proviso** tal-Kap 398 ma jikkonkorru l-elementi necessarji.

Tichad ukoll it-tieni eccezzjoni minhabba l-inapplikabilita` tal-artikolu 7 tal-imsemmi Kapitolu riferibbli ghall-fatt li l-partijiet komuni ta' **condominia** ma jistghux jinqasmu minghajr il-kunsens tal-**condomini** kollha u dan minhabba li l-ewwel eccezzjoni giet michuda.

Spejjez riservati ghall-gudizzju finali.

Il-Qorti tiddiferixxi l-kawza ghall-kontinwazzjoni tal-provi tal-atturi u t-tielet u r-raba' eccezzjoni tal-konvenuti ghall-21 ta' April, 2006.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----