MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 473/2006

Nazzareno Caruana

vs

John Inguanez

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ Nazzareno Caruana, li permezz tieghu, wara li ppremetta illi:

Huwa l-proprjetarju ta’ zewg appartamenti, ossia, Flats 1 u 2, 66, Crucifix Street, Senglea.

Huwa ukoll proprjetarju ta’ zewg terzi ta’ l-entrata, tarag u l-arja tal-bejt tal-kumplament tal-blokk appartamenti u dan kif jirrizulta mill-annessi kuntratti mmarkati bhala Dok. A u Dok. B.

Il-konvenut huwa l-proprjetarju ta’ l-appartament numru 3 ta’ l-istess blokk u ukoll ta’ terz ta’ l-entrata, tarag u l-arja tal-bejt.

L-attur ma jixtieqx jibqa’ jipposjedi b’mod indiviz l-arja tal-bejt flimkien mal-konvenut u interpella inutilment lill-konvenut jiddivjeni ghall-qasma. Fil-fatt, il-konvenut jippretendi li huwa ghandu sehem ugwali ta’ l-arja tal-bejt ma’ l-attur.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha prevja li jidhrilha l-bzonn tiddikjara li l-attur jipposjedi zewg terzi u l-konvenut terz mill-entrata, tarag u arja tal-bejt, tordna d-divizjoni ta’ l-arja tal-bejt imsemmija bl-opera ta’ perit nominandi u dan billi tassenja zewg terzi ghall-attur u terz ghall-konvenut.

Bl-ispejjez u l-konvenut huwa minn issa ingunt in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta guramentata ta’ John Inguanez, li in forza taghha eccepixxa illi:

Preliminarjament, l-esponenti jeccepixxi n-nuqqas ta’ gurisdizzjoni ta’ din l-Onorabbli Qorti sabiex tisma’ u tiddeciedi l-kawza odjerna u dan stante li l-mertu li fuqu hija msejsa din il-kawza jaqa’ fil-gurisdizzjoni esklussiva tac-Centru ta’ l-Arbitragg u dan ai termini ta’ l-Att dwar il-*Condominia*, Kap. 398 tal-Ligijiet ta’ Malta u ukoll ta’ l-Att dwar l-Arbitragg, Kap. 387 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba ta’ l-attur hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li m’hijiex ammissibbli ai termini ta’ l-Artikoli 4 *et sequitur* ta’ l-Att dwar il-*Condominia*, Kap. 398 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba ta’ l-attur hija infondata fil-fatt u fid-dritt, stante li l-attur ma ghandux jedd jitlob il-qasma ta’ immobbli *de quo* li jitgawda in komun ma’ l-esponenti;

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba ta’ l-attur hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-immobbli *de quo* mhux divizibbli.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat is-sentenza preliminari taghha moghtija fl-14 ta’ Ottubru 2009, fejn il-Qorti ghar-ragunijiet hemm imfissra, laqghet l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut u lliberat lill-konvenut mill-osservanza tal-gudizzju.

Rat is-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell moghtija fit-8 ta’ Jannar 2010, li permezz taghha, il-Qorti laqghet l-appell ta’ l-attur u hassret u rrevokat is-sentenza ta’ din il-Qorti u baghtet lura l-atti biex din il-Qorti tkompli tisma’ l-kaz skont il-ligi.

Rat il-verbal tas-seduta tal-25 ta’ Frar 2010, li permezz tieghu, il-Qorti hatret lill-Perit Arkitett Godwin Abela biex jirrelata dwar il-mertu tat-talbiet ta’ l-attur.

Rat ir-rapporti tal-fuq imsemmi perit tekniku minnu konfermat bil-gurament fit-13 ta’ Ottubru 2010.

Rat it-twegibiet bil-miktub tal-perit tekniku moghtija minnu ghad-domandi in eskussjoni.

Semghet ukoll lill-perit tekniku jixhed viva voce in eskussjoni in kontro-ezami.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat ukoll in-nota ta’ sottomissjonijiet ulterjuri ta’ l-attur imressqa b’replika ghan-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenut.

Semghet ix-xhieda.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Permezz ta' din il-kawza, Nazzareno Caruana qed jitlob id-divizjoni tal-bejt ta' blokka ta' tlett appartamenti, li minnhom, tnejn huma proprjeta' tieghu u iehor huwa proprjeta' ta' John Inguanez.

Il-kuntratti ta' akkwist tat-tlett appartamenti jinkludi "l-komunjoni mas-sidien ta' l-appartamenti fl-istess blokk, ta' l-entrata, tarag, bejt u sistema tad-drenagg.

L-ewwel zewg eccezzjonijiet ta' l-intimat kienu ta' natura preliminari u gew definittivament decizi permezz tal-fuq citata sentenza tal-Qorti ta' l-Appell moghtija fit-8 ta' Jannar 2010. Ghaldaqstant, din il-Qorti issa jonqos li tiddeciedi l-mertu tal-kawza.

Il-Qorti tibda biex tezamina s-sottomissjoni mqajma mill-intimat rigward is-sehem ta' kull appartament fil-proprjeta' tal-bejt in kwistjoni. F'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li l-intimat m'ghandux ragun jiddubita dwar l-asserzjoni li l-bejt jappartjeni lil kull appartament fi kwoti indaqs. Il-bejt huwa sovrastanti ghall-appartamenti u ma ngabet ebda raguni jew prova lill-Qorti li xi wiehed mill-appartamenti jgawdi xi dritt aqwa minn iehor fuq l-istess bejt. Il-kuntratti ta' akkwist tat-tlieta huma identici u fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, il-Qorti ssostni illi kull appartament igawdi kwota ugwali ghal kull appartament iehor fil-proprjeta' tal-bejt.

Dan premess, il-Qorti tghaddi biex tirreferi ghar-regoli bazici li jippernjaw kull divizjoni ta' proprjeta' in komuni kif elenkati minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza "Deguara vs Calleja" (Imhallef Ph. Sciberras 3 ta' Ottubru 2003):

"*F'materja ta' divizjoni ta' beni komuni jezistu dawn ir-regoli bazici:*

*I. Il-kondividendi ghandhom dritt jiehdu sehemhom mill-hwejjeg komuni in natura (**Vol. XXXIII P I p 329**);*

*II. Mill-qasma jehtieg li titnissel ripartizzjoni ugwali (**Vol. XLVI P I p 355**);*

*III. Wiehed ghandu jirrikorri ghal-licitazzjoni bhala rimedju straordinarju u eccezzjonali meta d-divizjoni ma tistax issir komodament u minghajr hsara jew pregudizzju ghall-kondividendi ("**Rita Grech et vs Giuseppe Zammit et**", Appell Civili, 15 ta' Lulju 1969; **Vol. XXXIII P II p 214**);*

*IV. Fid-divizjoni ta' assi ereditarji jridu jingiebu fil-qasma dak kollu li jidhol f'dawk l-assi. Dan skond il-principju illi "judex familiae erciscundae nihil debet indivisum relinquere" (**Vol. XXXV P I p 188**).*"

Fil-kawza "Grech et vs Grech", imbaghad, (Prim'Awla Imhallef J. R. Micallef) fil-25 ta' Settembru 2003, il-Qorti pprecizat:

"*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 huma 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.*"

Fil-kaz in ezami, jirrizulta li fil-qasma proposta mill-perit tekniku, il-parti z-zghira m'hijiex ser tgawdi l-veduta tal-Port il-Kbir, kif fil-fatt ser titgawda mill-parti l-kbira tal-bejt jekk jinqasam kif propost mill-perit tekniku. Il-perit tekniku hejja pjan ta' qasma tal-bejt mertu ta' kawza. Meta xehed in eskussjoni huwa spjega:

"*Ghandi nghid illi l-qasma proposta li ghamilt jiena, kienet in relazzjoni ma' area u mhux ma' valur tal-area nnifisha. Naturalment, appartament sottostanti ghall-bejt bil-veduta jkun jiswa' aktar minn appartament li l-bejt ta' fuqu ma jkollux veduta.*"

In kontro-ezami jikkonferma:

“*Jien ma hadtx in konsiderazzjoni, il-kwistjoni tal-veduta.*”

Jghid ukoll:

“*Kieku wiehed kellu jaqsam in konsiderazzjoni ghall-veduta, kien ikun difficli hafna ghax trid tohloq il-passaggi.*”

Il-Qorti ta’ l-Appell kellha okkazjoni titratta kaz simili fil-kawza “Testaferrata et vs Spiteri Debono et” (29 ta’ April 2005). F’dak il-kaz, il-Qorti rriteniet illi qasma proposta, ghalkemm possibli fizikament, kienet twassal ghal telf kbir tal-valur jekk il-fond jigi zviluppat. Irriteniet illi:

“*”Meta wiehed jigi biex jifforma u jaqsam l-ishma ...... ghandu jfittex li jdahhal f’kull sehem l-istess kwantita’ ta’ hwejjeg mobbli, immobbli, <u>jeddijiet jew krediti ta’ l-istess xorta u ta’ l-istess valur</u>” u ghalhekk ikkonkludiet li “l-immobbli in kwistjoni mhux komodament divizibbli skont is-sehem li ghandhom il-partijiet, u anke mhux divizibbli minghajr hsara u diskapitu”.*”

Il-Prim’Awla fil-kawza “Schembri vs Vassallo” (16 ta’ Gunju 2003), irriteniet ukoll:

“*Huwa veru li ghalkemm in linea massima generali, ir-regoli suddetti jridu jigu applikati f’kull kaz, naturalment il-fattispeci ta’ kull kaz huma tant differenti minn dawk tal-kawzi l-ohra, li huma difficli li jigu stabbiliti regoli generali li japplikaw ghall-kazi specifici kollha, b’mod li kull kaz irid jigi ezaminat singolarment fil-meritu tieghu proprju....Jibqa’, pero’, dejjem bazilari, il-punt illi fl-indagini dwar il-modus divisionis ghandu jittiehed qies ta’ l-istat tal-haga qabel id-divizjoni proposta, u cioe’ fl-epoka meta tigi radikata t-talba ghad-divizjoni. Komodament, jigifieri minghajr pregudizzju ta’ l-interessi tal-kondividendi; minghajr diskapitu, jigifieri illi ma ghandux ikun hemm deprezzament fil-valur ekonomiku tal-fond bid-divizjoni materjali tieghu.*”

Fil-qasma proposta mill-perit tekniku huwa precizament dan id-diskapitu li l-Qorti tqis ser jirrizulta. Il-Qorti tqis li din hija raguni gravi bizzejjed biex tiskarta l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku li, anke bl-ammissjoni tieghu stess, ma ha ebda konsiderazzjonijiet ta’ valuri.

Kif irriteniet il-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza “Ebejer vs Grixti” (17 ta’ Marzu 1865),

“*Il giudice non e’ astratto a conformarsi all’opinione dei periti contro la propria convinzione, ed e’ rimesso alla discrezione del giudice il risolvere secondo le circostanze se la cosa comune possa essere divisa comodamente e senza discapito.*”

Fic-cirkostanzi, ghaldaqstant, il-Qorti ser tghaddi biex tordna l-bejgh b’licitazzjoni tal-proprjeta’.

“*Quantunque nella citazione non sia stata dedotta alcuna domanda per la licitazione di un fondo, pure questa e’ attualmente compresa nelle domanda relattiva alla divisione, non essendo la licitazione se non uno dei mezzi per scogliere la comunione*” (“Farrugia vs Farrugia”, deciza mill-Prim’Awla fil-11 ta’ Novembru 1896).

Kif irriteniet il-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza “Azzopardi vs Zammit” (16 ta’ Novembru 1962):

“*Tant il-licitazzjoni kemm id-divizjoni huma modi ta’ cessazzjoni tal-komunjoni u, ghalhekk, talba ghad-divizjoni tista’ tigi provveduta billi tigi ordnata l-licitazzjoni u talba ghal-licitazzjoni tista’ tigi provveduta billi tigi ordnata d-divizjoni n-natura.*”

Ukoll fil-kawza “Mifsud vs Mifsud” (11 ta’ Dicembru 1950), il-Qorti ta’ l-Appell qalet illi:

“*Il-licitazzjoni in sostanza m’hijiex hlief ‘modus divisionis’, u l-azzjoni ta’ divizjoni tikkomprendi virtwalment id-domanda ghall-bejgh b’licitazzjoni – dak li jfisser illi, jekk id-divizjoni tal-haga ma tkunx tista’ ssir komodament, il-*

bejgh b'licitazzjoni jigi ordnat bhala konsegwenza necessarja ta' l-azzjoni tad-divizjoni."

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tordna li l-bejt sovrastanti ghall-appartamenti f'66, Crucifix Street, Senglea, tinbiegh b'licitazzjoni u r-rikavat jinqasam kwantu ghal zewg terzi mill-attur u terz mill-konvenut. Fin-nuqqas ta' talba specifika a tenur ta' l-Art. 517 tal-Kodici Civili, ma jkunx permess li persuni barranin jithallew joffru fl-imsemmi bejgh.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-partijiet skont il-kwoti rispettivi taghhom fil-proprjeta'.

< Sentenza Finali >

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