
13 ta' Ġunju, 1989

Imhalled: ~

Onor. Albert Manchè LL.D.

Emanuel Fenech

versus

Tabib Dottor Anton Mercieca

**Ko-proprjetà – Bejt – Saqaf – Tiswijiet fi Proprjetà
Komuni**

Saqaf irid jaqdi żewġ funzjonijiet: dik li permezz tagħha s-saqaf iservi ta' kopertura li, flimkien ma' l-art u l-ħitan sottostanti, jiddetermina spazju magħluq taħtu: u l-oħra li permezz tagħha s-saqaf igorr b'sikurezza l-piż impost fuq l-art jew il-bejt ta' fuqu.

Is-sitwazzjoni fejn is-saqaf iridu jsirulu tiswijiet hija regolata bl-art. 423 tal-Kodiċi Ċivili, u r-ripartizzjoni ta' l-ispejjeż involuti għandha ssir skond il-vantaġġi li l-bejt u s-saqaf rispettivament jieħdu mix-xogħlijiet.

Il-Qorti: –

Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur wara li ppremetta illi l-attur huwa proprjetarju tal-*flat* Nru. 7 formanti parti minn korp ta' tmien *flats* f'Nru 39, Upper Victoria Terrace, Sliema, mentri l-konvenuti huma a *loro volta* l-proprjetarji rispettivi tas-seba' (7) *flats* l-oħra formanti l-imsemmi korp ta' bini;

Illi l-kontendenti kollha però huma wkoll ko-proprjetarji, *pro-indiviso* u fi kwoti ndaqs bejniethom, tal-bejt ta' l-istess korp ta' bini, liema bejt ta' l-istess korp ta' bini jiġi proprju fuq il-*flat* proprjetà ta' l-attur;

Illi kif ġie ċċertifikat mill-Perit Joseph Sapienza huwa neċessarju li jsiru xogħlijiet strutturali ta' riparazzjoni u/jew sostituzzjoni fl-imsemmi bejt, proprjetà komuni bejn il-kontendenti, liema xogħlijiet huma meħtieġa għall-konservazzjoni ta' l-istess bejt;

Illi kull wieħed mill-konvenut huwa obligat jofroġ is-sehem proporzjonali tiegħu flimkien ma' l-attur, għall-ispiza meħtieġa għall-iskop premiss;

Illi però *nonostante* li ġew interpellati diversi drabi, anke

permezz ta' protest ġudizzjarju pprezentat fit-12 ta' Marzu 1984, il-konvenuti baqgħu inadempjenti;

Talab, għar-raġunijiet premessi, li:

(1) Jiġi ddikjarat u deċiż minn dina l-Qorti li l-bejt tal-korp ta' bini f'Nru. 39, Upper Victoria Terrace, Sliema, jeħtieġ xogħlijiet li huma neċessarji għall-konservazzjoni ta' l-istess bejt, u li għalhekk kull wieħed mill-konvenuti huwa obligat johroġ is-schem proporzjonali tiegħu, flimkien ma' l-attur, għar-relattiva spiza meħtieġa;

(2) Tali xogħlijiet jiġu determinati u stabbiliti minn dina l-Qorti, *occorrendo* b'opera ta' periti nominandi;

(3) Din il-Qorti tawtorizza *ossia* tordna li x-xogħlijiet hekk determinati u stabbiliti in forza tat-tieni domanda, jiġu fil-fatt esegwiti fi żmien qasir u perentorju li għandu jiġi prefiss għal tali skop; taħt id-direzzjoni ta' l-istess periti nominandi, u dana a kura u spejjeż tal-kontendenti kollha fi kwoti ndaqş bejniethom bħala ko-proprjetarji *pro indiviso* ta' l-imsemmi bejt, kif ipprovdut fl-artikolu 529 tal-Kodiċi Ċivili;

u (4) finalment, *occorrendo*, f'każ li jgħaddi inutilment dak iż-żmien hekk stabbilit in forza tat-tielet domanda, għaliex m'għandux l-attur jiġi awtorizzat jeseġwixxi huwa nnifsu x-xogħlijiet kollha neċessarji taħt id-direzzjoni ta' l-istess periti nominandi, dejjem però a spejjeż tal-kontendenti kollha fi kwoti ndaqş bejniethom;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-protest ġudizzjarju pprezentat fit-12 ta' Marzu 1984, kontra l-konvenuti, ingunti personalment

għas-subizzjoni, u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri, inkluża dik ta' danni, spettanti lill-attur kontra l-konvenuti;

Rat ukoll in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti li permezz tagħha huma eċċepw:

“Illi d-domandi attriċi għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż;

Il-bejt ġie regolarment mantnut f'kondizzjoni tajba;

Is-saqaf ma jirrikjedix sostituzzjoni u jekk jirrikjedi xi xogħol l-obbligi ta' l-esponenti bħala konsorti tal-bejt ma jestendix għalih billi huma ristretti għall-bejt, kif jiġi spjegat fl-annessa dikjarazzjoni;

Salvi eċċezzjonijiet oħra’’;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża;

Rat in-nomina ta' l-A.I.C. Joseph Cachia Fearne bħala Perit li saret b'digriet mogħti minn din il-Qorti fl-20 ta' Ġunju 1984;

Rat ir-relazzjoni peritali pprezentata mill-A.I.C. Joseph Cachia Fearne;

Omissis;

Ittrattat;

Ikkunsidrat:

Illi l-vertenza bejn il-kontendenti tirrisolvi ruħha iżjed fi kwistjoni ta' dritt milli ta' fatt u dak li hu element ta' fatt huwa iżjed ta' natura teknika;

Il-vertenza hija bejn l-attur proprjetarju ta' appartament li jiffirma parti minn korp ta' tmien appartamenti u dwar l-obbligi rispettivi ta' l-attur u dawk tas-seba' proprjetarji l-oħra, il-konvenuti, għar-rigward tal-bejt komuni u tas-saqaf ta' l-appartament ta' l-attur sottostanti l-bejt komuni;

Illi minn eżami tad-dikjarazzjonijiet tal-kontendenti annessi maċ-ċitazzjoni u n-nota ta' eċċezzjonijiet rispettivament jirriżulta li huma ma jaqblux fuq:

(1) Il-kwistjoni ta' l-obbligi naxxenti mill-komproprjetà tal-bejt peress li l-attur jippretendi li dan hu proprjetà tal-kontendenti kollha *pro indiviso* fi kwoti ndaqs bejniethom, filwaqt li l-konvenuti jagħmlu distinzjoni billi huma jaqblux li fil-każ tal-bejt il-proprjetà hija kif jippretendi l-attur iżda huma jippretendu li l-*flat* ta' l-attur bis-saqaf tiegħu huwa proprjetà biss ta' l-attur u għalhekk l-obbligi tiegħu huma iżjed u differenti minn dawk tal-komproprjetarji l-oħra tal-bejt;

(2) Jekk hemmx bżonn li jisru xi xogħlijiet;

(3) In-natura tax-xogħlijiet meħtieġa;

(4) Ir-responsabbiltà tal-partijiet li wasslet għall-bżonn li jisru x-xogħlijiet;

(5) Kif għandhom jiġu sopportati bejn il-kontendenti l-ispejjeż għax-xogħlijiet;

Illi l-punt ta' dritt li jrid jiġi deċiż għall-każ in dizamina huwa jekk japplikax id-dispost ta' l-art. 529 jew ta' l-art. 460 illum rispettivament 492 u 423 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16);

L-artikolu 492 japplika għal dak li għandu x'jaqsam ma' komunjonu *pro indiviso* filwaqt li l-artikolu 423 jirregola l-obbligi ta' proprjetarji diversi ta' sulari differenti;

Fil-fatt kieku l-vertenza kienet biss rigward il-bejt komuni m'hemmx dubbju li kien ikun applikabbli d-dispost ta' l-artikolu 492 billi l-kontendenti jaqblu li l-bejt *ut sic* jappartjeni lilhom *pro indiviso*. Ma jaqblux dwar jekk is-saqaf ta' l-appartament għandux jiġi kkunsidrat bħala parti ntegrali mill-bejt li hija t-teżi ta' l-attur jew li dak is-saqaf għandu jiġi kkunsidrat bħala parti mill-appartament ta' l-attur bil-konsegwenti obbligi, li hija t-teżi tal-konvenuti;

Rat ir-rapport peritali;

Rat il-konklużjonijiet peritali fis-sens illi:

(a) Il-bejt u s-saqaf ta' l-appartament għandhom jinqalgħu;

(b) Għandhom isiru saqaf u bejt ġodda;

(c) Għandu jiġi stallat strat impermejabbli adegwat;

Id-distinzjoni bejn is-saqaf u l-bejt ta' fuqu fil-fatt teżisti;

Saqaf irid jaqdi żewġ funzjonijiet: dik li permezz tagħha s-saqaf iservi ta' kopertura li, flimkien ma' l-art u l-ħitan

sottostanti jiddetermina spazju magħluq taħtu; u l-oħra, li permezz tagħha s-saqaf igorr b'sikurezza l-piż impost fuq l-art jew il-bejt ta' fuqu;

Is-sitwazzjoni tidher li hi eżattament dik ikkontemplata fl-artikolu 460 tal-Kodiċi Ċivili (illum 423) u li r-ripartizzjoni ta' l-ispejjeż involuti għandha ssir skond il-vantaġġi li l-bejt u s-saqaf rispettivament jieħdu x-xogħlijiet fuq indikati;

Illi fir-riepilogu l-Perit ikkonkluda:

(1) Konsiderati l-vantaġġi reċiproci li jieħdu s-saqaf u l-bejt mix-xogħlijiet elenkati f'paragrafu 17 (tar-rapport), l-ispejjeż neċessarji biex isiru dawn ix-xogħlijiet għandhom jiġu sopportati, in kwantu għal nofs, mill-attur waħdu u, in kwantu għan-nofs l-ieħor, mill-komproprjetarji tal-bejt fi kwoti ndaqqs bejniethom. Fi kliem ieħor sitta u hamsin u kwart fil-mija (56.25%) ta' dawn l-ispejjeż għandhom jithallsu mill-attur u r-rimamenti tlieta u erbghin u tliet kwarti fil-mija (43.75%) għandhom jithallsu mill-konvenuti fi kwoti ndaqqs bejniethom ċjoè sitta u kwart fil-mija (6.25%) kull wieħed;

L-attur għandu jhallas ukoll kull xogħol ieħor (kisi, tikkil, tiġdid jew tiswija ta' l-istallazzjonijiet ta' l-elettriku u ilma, dekorazzjoni eċċ.) li jkun hemm bżonn li jsiru fl-appartament tiegħu;

Rat l-ewwel relazzjoni ulterjuri fejn fuq il-kwiziti li kienu sarulu mill-Qorti fl-udjenza tat-2 ta' Mejju 1988 li fiha l-perit irrelata dwar:

(1) X'perċentwali mill-ispiza totali jekk jinbidel is-saqaf

kollu għandha tmur għas-saqaf u kemm għall-bejt, huwa, b' mod approssimattiv, wasal għas-segventi konklużjoni:

Ħamsin fil-mija (50%) ta' l-ispejjeż imorru għall-qluġh u tiġdid tas-saqaf; erbghin fil-mija (40%) imorru għax-xogħol tal-bejt (inkluża l-istallazzjoni ta' strat impermejabbli adegwat); għaxra fil-mija (10%) imorru għal xogħol anċillari li huwa neċessarju biex jista' jsir ix-xogħol l-iehor fil-livell 'il fuq mis-superfici tal-bejt, inklużi l-qluġh u tiġdid ta' l-opramorta li fil-maġġor parti tagħha hi fi stat hazin;

(2) Il-kawża tal-ħsara riskontrata li fil-fehma tiegħu kienet id-deterjorament ta' l-impermejabbiltà tas-superfici tal-bejt li żviluppa matul iż-żmien twil li għadda minn mindu sar dan il-bejt;

Rat it-tieni relazzjoni ulterjuri li fiha l-perit spjega kif jew għaliex wasal għall-konklużjoni kontenuta fl-ewwel relazzjoni ulterjuri tiegħu dwar il-manutenzjoni tal-bejt li kienet issir u fil-fatt huwa jikkonkludi li "Fil-mankanza ta' konossenza adegwata ta' dan il-komportament, kull metodu iehor ta' manutenzjoni ma jistax jonqos li jibqa' empiriku, għax priv minn bażi teknika u, per konsegwenza, mhux probabbli li jista' jipproduci xi riżultat aħjar minn dak maħsub mill-manutenzjoni tradizzjonali li giet adottata";

Wara li kkunsidrat it-tliet rapporti tal-perit ġudizzjarju u n-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet il-Qorti hija tal-fehma li huma applikabbli għall-każ id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 423 u mhux dawk ta' l-artikolu 492 tal-Kodiċi Ċivili, kif lanqas ma japplikaw id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 1094 (illum 1051) ta' l-istess Kodiċi billi la hija kawżali ta' din l-azzjoni u lanqas ma

jirrizulta mill-perizja li l-konvenuti li l-konvenuti jistgħu jiġu ritenuti responsabbli ta' xi fatt kolpuż li wassal għad-deterjorament tal-bejt in kwistjoni u għalhekk il-Qorti ma tħosshix li hija applikabbli għall-każ il-ġurisprudenza ċċitata mill-attur, kif lanqas ma taqbel mas-sottomissjoni tal-konvenuti li x-xogħol tal-concrete slab għandu jiġi sopportat mill-attur biss, waqt li x-xogħol tal-formazzjoni tal-bejt, deffun, madum eċċ. jiġi sopportat mill-proprjetarji kollha tal-bejt, inkluż l-attur. Il-Qorti hija tal-fehma li l-proprjetarji tal-bejt ma jistax ikollhom bejt mingħajr is-saqaf ta' l-appartament ta' l-attur u jekk ma giex ippruvat xi fatt kolpuż fil-konfront tal-konvenut lanqas ma gie ppruvat xi fatt kolpuż fil-konfront ta' l-attur u għalhekk f'nuqqas ta' disposizzjoni ċara u inekwivoka ad hoc għandhom jiġu adottati l-konklużjonijiet peritali b'applikazzjoni tal-prinċipju li huwa stabbilit bl-artikolu 423 tal-Kodiċi Ċivili li testwalment jiddisponi:

“Meta żewġ sulari jew iżjed, jew partijiet ohra ta' bini jkunu ta' diversi sidien, is-schem li għandu johroġ kull wiehed mis-sidien għall-ispiza tat-tiswijiet jew bini mill-ġdid li jkun meħtieġ, għandu jiġi meqjus skond il-vantaġġ li l-biċċa ta' kull wiehed minnhom tal-fond tieħu minn dawk it-tiswijiet jew bini mill-ġdid”;

Għal dawn il-motivi, wara li tadotta u tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tar-rapport peritali, tiddeċidi billi:

(1) Tilqa' l-ewwel talba ta' l-attur u tiddikjara li l-bejt u s-saqaf ta' l-appartament numru sebgħa (7) formanti parti mill-korp ta' bini ta' tmien (8) appartamenti f'numru disgħa u tletin (39) Upper Victoria Terrace, Sliema, għandhom isiru godda u li l-konvenuti għandhom johorġu s-schem proporzjonali tagħhom

fimkien ma' l-attur ta' l-ispiza meħtieġa kif ser jiġi ordnat hawn taħt;

(2) Tilqa' t-tieni talba u tistabilixxi li x-xogħlijiet li għandhom isiru huma dawk speċifikati fir-rapport peritali;

(3) Tilqa' t-tielet talba in parti u r-raba' talba, kif ser jingħad, billi tordna li jsiru x-xogħlijiet fuq speċifikati u tawtorizza lill-attur jeseġwixxi l-istess xogħlijiet taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.C. David Pace;

u (4) tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur bħala sehemhom mill-ispiza meħtieġa ta' l-istess xogħlijiet, li jkunu ġew esegwiti taħt id-direzzjoni ta' l-istess A.I.C. David Pace, il-perċentwali ta' tlieta u erbgħin u tliet kwarti fil-mija (43.75%) jiġifieri sitta u kwart fil-mija (6.25%) kull wieħed minnhom, ir-rimamenti perċentwali għandha tiġi sopportata mill-attur;

L-ispejjeż jithallsu, kwantu għal tliet kwinti ($3/5$) mill-attur, u kwantu għal żewġ kwinti ($2/5$) mill-konvenuti bejniethom.

