QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar il-Hamis 7 ta' Dicembru 2017

Rikors Numru: 616/2011 JPG

Kawza Numru: 15

Alfred Desira (22543M), John Mar Desira (692956M), Grace Fenech (443358M), Frances Micallef (546360M), f'isimha propio u f'isem l-imsiefrin Gemma Spiteri u Joseph Desira, Marianna Pulis (214246M), Angela Fenech (83442M), Maria Pulis (218150M), Rose Azzopardi (692856M), Salvatore Desira (544344M), Antonio Desira (630353M), Marcelle Scerri (318872M), Diane Darmanin (253470M) u Jason Abela

VS

Emmanuele Desira (189455M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors imressaq fis-27 ta' Gunju, 2011, li bih u ghar-ragunijiet hemm imfissra, ir-rikorrenti fil-kwalita' taghhom premess, talab li din il-Qorti:

1. *Tordna lill-konvenut jieqaf milli jiddisturba d-dritt ta' uzu ta' l-atturi tal-fond mertu tal-kawza;*

2. *Tikkundannah jnehhi kull struttura jew xogholijiet illi qeghdin jippregudikaw id-dritt ta' uzu in komuni tal-fond in kwistjoni, u li saru minghajr il-kunsens ta' l-atturi;*

3. *Tordna lill-konvenut jhalli lill-atturi jew uhud minnhom jaghmlu uzu mill-ambjenti tal-fond minnhom gia okkupati u dana b'mod partikolari l-maqjel parti mill-istess proprjeta;*

4. *Tordna lill-konvenut jirritorna fl-istess maqjel l-ingennji u ghodda tar-raba propjeta ta' uhud mill-atturi;*

5. *Tikkundanah jaghti lill-atturi kopja tac-cwievet relattivi sabiex huma jkunu jistghu jaccedu ghall-ambjenti kollha tal-fond in kwistjoni sabiex huma jkunu jistghu jaghmlu uzu minnhom skond il-ligi;*

6. *Tistabbilixi u tassenja, f'kaz li jidhrilha hekk opportun, liema ghandhom ikunu dawk l-ambjenti li l-konvenut ghadu d-dritt jokkupa u liema ghandhom inkunu dawk l-kumditajiet li l-atturi ghandhom dritt jaghmlu uzu minnhom u dana skond il-porpzjonijiet minnhom posseduti, u dana taht is-supervizzjoni ta' Perit nomindandi.*

Bl-ispejjez kontra l-konvenut ingunt issa in subizzjoni.

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, id-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat it-twegiba mressqa mill-intimat fit-8 ta' Frar, 2012, li biha laqa' ghat-talba billi:

1. *Illi huwa minnu li l-esponenti flimkien ma' l-atturi huma lkoll propjetarji komuni tal-fond numru 20, Sqaq fi Triq id-Dahla ta' San Tumas, Zejtun stante li l-fond mertu ta' din il-kawza flimkien mar-raba' adjacent jifforma parti mil-wirt ta' omm u missier l-ahwa Desira;*

2. *Illi huwa minnu li l-esponenti juza parti mil-fond in kwistjoni bhala d-dar t'abitazzjoni tieghu izda dak li ma qalux l-atturi huwa li bhalma l-konvenut juza parti mil-fond in kwistjoni, huma wkoll juzaw partijiet ohra ta' l-istess fond;*

3. *Illi diversi mill-atturi jaghmlu uzu kemm mil-fond in kwistjoni kif ukoll mir-raba' li huma flimkien ma' l-esponenti lkoll huma propjetarji komuni;*

4. *Illi x-xoghol li ghamel l-esponenti fil-maqjel sitwit fl-istess fond kellu jsir ghax is-saqaf ta' l-istess maqjel kien fi stat hazin hafna ta' riparazzjoni u manutenzjoni tant li kien mistenni li jaqa' minn hin ghal iehor;*

5. *Illi minkejja illi diversi mill-atturi kienu jaghmlu uzu minn dan il-maqjel huma ma ridux jippartecipaw fl-ispejjez ghal bdil tas-saqaf;*

6. *Illi meta l-esponenti nehha l-ingenji u l-ghodda mill-maqjel dan ghamlu sabiex ikunu jistghu isiru x-xogholijiet u ghax kien hemm post iehor alternattiv ossia maqjel iehor fejn setghu jitpoggew l-imsemmija ingenji u ghodda;*

7. *Illi uhud mil-atturi kienu jafu li l-esponenti ser inehhi l-ingenji u l-ghodda u jqieghdhom fil-maqjel adjacent u ma oggezzjonawx ghal dan;*

8. *Illi l-maqjel mertu tal-kawza odjerna m'ghandu l-ebda grada izda bieb li jinghalaq minn gewwa b'firoll li bazikament ikun miftuh bi nhar u maghluq biss matul il-lejl;*

9. *Illi d-dar principali fl-istess fond hija r-residenza ta' l-esponenti stante li huwa guvni u ghadu jghix fid-dar tal-genituri tieghu u ghaldaqstant ghandu dritt ghal hajja private tieghu;*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Rat ir-relazzjoni mahlufa fil-11 t'Awissu 2016, tal-Perit Tekniku Godwin Abela (Fol 100 et seqq.).

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkonsidrat:

Frances Micallef xehdet[1] illi l-fond in kwistjoni kien jappartjeni lill-partijiet kollha fil-kawza peress li kien wirt mill-genituri taghhom. Spjegat illi l-konvenut baqa' jghix fil-parti tal-fond li kienet abitabbli w li kien cahad l-access lill-hutu ghal dawk l-istess partijiet abitabbli. Maz-zmien l-intimat beda jikkapparra wkoll partijiet ohra tal-fond li kienu qed jintuzaw minn hutu u ghamel xi xogholijiet inkluz it-tibdil tas-saqaf ta' maqjel minghajr permess minghand hutu w minghjar ebda certifikat peritali li dan is-saqaf kien fi stat perikoluz. Xehdet illi hi ma kelli ebda uzu minn xi parti jew kamra mill-fond in kwistjoni, u kompliet illi kienu kitbu lill-konvenut biex ipoggi kollox f'postu, u peress li l-istess konvenut baqa' ma tatx kaz, kellhom jiktbulu bl-avukat pero' xorta wahda baqa' inadempjenti.

[1] Affidavit ipprezentat fis-seduta tal-21 ta' Novembru 2012.

John Mary Desira xehed[2] u ikkonferma dak li xehdet ohtu Frances Micallef. Qal lli l-konvenut caqlaqlu hdax il-oggett li kellu fil-maqjel il-kbir li kienu jinkludu ingenji biex jahdem ir-raba, kif ukoll oggetti ghat-tisqija w ghamara. Xehed li ma kienx jaf jekk dawn l-oggetti tpoggewx fil-maqjel iz-zghir kif kien qal il-konvenut. Kompla li l-konvenut qatt ma tah cwievet tal-post biex ikollu access, pero fil-mori tal-proceduri odjerni, inghatatlu kopja tac-cwievet tal-ambjenti kollha hlief tal-parti residenzjali. Xehed illi meta rega mar fuq il-post ma setghax jara certi oggetti li kellu, pero ma vverifikax x'kien hemm. Xehed ukoll illi s-soqfa ta' uhud mill-binjiet kellhom ix-xibka tidher pero qatt ma gew ikkundannati, l-anqas ma gabu perit biex jispezzjona dawn is-soqfa.

Anthony Desira xehed[3] u kkonferma x–xhieda moghtija minn ohtu Frances Micallef fl-affidavit taghha. Qal illi l-konvenut caqlaqlu l-affarijiet tieghu li kellu gol-maqjel il-kbir, u zied illi kellu magna li huh caqlaqlu li giet nieqsa.

Alfred Desira xehed[4] u kkonferma x–xhieda moghtija minn ohtu Frances Micallef fl-affidavit taghha. Qal illi l-konvenut caqlaqlu l-affarijiet tieghu li kellu gol-maqjel il-kbir.

Carmela Camenzuli xehdet illi hutha l-bniet ma kellhom la annimali wisq anqas ingenji fl-ambjent inkwistjoni. Spjegat illi hi kienet tidhol fir-razzett meta jkollha bzonn u li kellha mutur tal-hart li zzomm taht it-tinda tar-razzett. Kompliet illi huwa John Mary Desira kellu l-ingenji gol-maqjel il-kbir u li ma kellux cavetta tal-grada ta' barra pero Anthony u Alfred Desira kellhom u setghu jidhlu meta jridu. Xi zmien wara, l-konvenut kien ta' cavetta biex hi taghtiha lil Alfred, pero dan ried cavetta tal-fond residenzjali fejn jghix il-konvenut. Xehdet illi Anthony kellu oggetti fil-maqjel il-kbir, waqt li Alfred kellu xi oggetti f' parti mir-razzett. Hi kienet tuza wiehed minn tlett garaxxijiet li fih ir-ragel taghha izomm il-van, u ziedet li d-dwejra tintuza minnha u minn hutha Alfred u John Mary. Qalet illi l-konvenut ilu biex jaqsam minn ma hutu pero qatt ma waslu. Xehdet ukoll li mit-tletin tomna raba, li hallilhom missierhom il-konvenut ma juza xejn, ir-raba kollha kienet f'idejn hutha l-ohrajn. Ziedet illi l-konvenut kien jahdem il-qata raba adjacent mar-razzett. Xehdet ukoll

---

[2] Affidavit ipprezentat fis-seduta tal-21 ta' Novembru 2012 u in kontroezami fis-seduta tat-2 ta' Dicembru 2015.
[3] Affidavit ipprezentat fis-seduta tal-21 ta' Novembru 2012.
[4] Affidavit ipprezentat fis-seduta tal-21 ta' Novembru 2012.

illi l-konvenut qatt ma ghamel xoghol ta' bini fir-razzett, hlief li rifed saqaf bi travu tal-hadid ghax is-saqaf kien ser jaqa'.

Emmanuel Desira xehed[5] illi kien haseb li l-kawza odjerna kienet ghall-qsim tal-wirt u dam biex fehem illi kienet ghaliex hutu riedu access ghall-maqjel gor-razzett adjacenti mad-dar, kif ukoll ghad-dar fejn hu baqa` joqghod wara li mietu l-genituri tieghu. Spjega illi kemm-il darba pprova jasal ma' hutu ghall-qsim tal-wirt pero` dawn riedu jbieghu id-dar flimkien mar-razzett u hu ma riedx ibiegh id-dar, izda offra li jixtriha. Xehed ukoll illi d-dar ghandha access separat minn dak tar-razzett. Kompla illi kien offra li jaghti cavetta tad-dar lil kull wiehed u wahda minn hutu bil-patt illi jhallsu nofs l-ispejjez li ghamel wara li d-dar garbet hafna hsarat minhabba hruq, liema hsarat ammontaw ghal Lm 5,928.25 jew € 13,809.11 skond rapport peritali[6] tal-Periti F.E. Montesin u A.E. Scerri. Xehed ukoll illi kabbar id-dar minn zewg kmamar biex tigi aktar abitabbli. Qal li hu ma kien jahdem xejn mit-tletin tomna art madwar ir-razzett avvolja kellu zewg ishma minnha w dan ghaliex hutu qatt ma hallewh jew tawh xi parti biex jahdimha. Qal ukoll, illi hu juza parti minn maqjel biex irabbi l-fniek u li r-razzett jintuza minn hutu w mhux minnu biss. Kien hu li caqlaq l-affarijiet ta' hutu minn gol-maqjel il-kbir ghal go wiehed izghar ma genbu w ftit wara hutu bdew jillitakaw mieghu. Spjega li huwa qatt ma zamm lil xi wiehed minn hutu milli jidhol fir-razzett li jintuza minn kullhadd u li kull minn talbu cavetta tal-grada ta' barra tahielu. Ir-raguni li jaghlaq il-grada bil-lejl hi biex jevita s-serq. Zied ukoll illi huwa kien dahhal travu fil-maqjel biex ma jaqax is-saqaf li hu kkundannat u li ma ghamel ebda struttura gdida.

Ikkonsidrat;

Fir-rigward tat-tielet u l-hames talba tar-rikorrenti, il-Qorti rat illi skont il-verbal tal-20 ta' Meju 2015, ic-cwievet ghall-ambjenti kollha mertu tal-kaz gew depozitati fir-Registru tal-Qorti permezz ta' cedola ta' depozitu datata 24 ta' Marzu 2015.[7] Mill-verbal tas-6 ta' Lulju 2015 jirrizulta illi r-rikorrenti gabru c-cwievet depozitati mill-intimati u accedew fuq il-fond mertu ta' din il-kawza.[8]

---

[5] Affidavitipprezentat fis-seduta tal-14 ta' Marzu 2013 u xhieda in kontroezami fl-udjenza tal-11 ta' Marzu 2015.
[6] Dokument immarkat Dok B anness mal-affidavit tal-konvenut.
[7] Fol 80.
[8] Fol 83.

B'hekk jirrizulta illi l-meritu ta' dawn iz-zewg talbiet gie ezawriet, u dan galadarba fil-mori tal-kawza l-intimat ta c-cwievet ghall-ambjenti kollha lir-rikorrenti, li kkonfermew li accedew fil-fond in kwistjoni.

Ikkonsidrat;

Fir-rigward tat-tieni talba, il-Qorti rat illi skont ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku:

> ***"jirrizulta li l-konvenut, bhala struttura,ipprova jsewwi s-saqaf tal-garaxx fejn ghandu t-trakk ipparkjat u li tali rimedju ma jistax jitnehha anke dovut ghall-fatt li dan is-saqaf huwa perikolanti u fi stat imminenti ta' kollass. Rigward il-gaggeg tal-fniek dawn qeghdin jokkupaw parti mill-maqjel il-kbir u ghandux il-konvenut inehhihom jew meno mihijiex parti minn din l-opinjoni stante li hija materja legali."***

Rigward il-gaggeg tal-fniek illi l-Perit Tekniku irrizultalu li jokkupaw parti mill-maqjel il-kbir, u li anke l-intimat stess ikkonferma fil-kontro-ezami tieghu illi jrabbi l-fniek f'dan il-maqjel, il-Qorti tqis illi kemm -il darba dawn huma qieghdin f'parti mill-fond li giet assenjata ghal uzu esklussiv ta' xi hadd mill-partijiet li mhux l-intimat, dawn il-gaggeg ghandhom jitnehhew. Jekk dawn il-gaggeg jinsabu f'parti mill-fond illi giet desinjata bhala ghal uzu komuni, il-Qorti rat illi l-Artikolu 491 tal-Kodici Civili jipprovdi b'dan il-mod:

> ***"Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-ħwejjeġ in komun, basta –***
> ***(a) li jinqeda bil-ħaġa skont id-destinazzjoni tagħha kif stabbilita bl-użu;***
> ***(b) li ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom."***

Il-Qorti rat skont ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku dawn il-gaggeg jokkupaw biss parti minn da nil-maqjel. Il-Qorti kkonsidrat ukoll il-fatt illi dawn il-gaggeg jinsabu go maqjel u ghalhekk huwa car li l-intimat qed juza l-maqjel skont id-destinazzjoni tieghu. Di piu, mill-provi ma jirrizultax illi dan qed jaghmel dan kontra l-interess tal-komunjoni.

In vista ta’ dan kollu, il-Qorti tqis illi t-tieni talba tar-rikorrenti ma tistghax tigi milqugha.

Ikkonsidrat;

Fir-rigward tar-raba’ talba tar-rikorrenti, l-intimat *ex admissis* jghid illi huwa filfatt kien caqlaq xi ingenji u ghodda tar-rikorrenti meta kien qed jaghmel xogholijiet fis-saqaf tal-maqjel peress illi kien fi stat perikoluz. Dan jirrizulta wkoll mir-ritratt li ha l-Perit Tekniku li jinsab anness mar-relazzjoni tieghu, li juri fejn tpoggew l-ingenji u l-ghodda tar-rikorrenti mill-intimat. Ghalhekk il-Qorti tqis illi jekk ghadu m’ghamilx dan, l-intimat ghandu jiehu lura l-ingenji u l-ghodda kollha li kien spostja fil-maqjel fejn kienu jinsabu.

Ikkonsidrat;

Fir-rigward tal-ewwel u s-sitt talba tar-rikorrenti, il-Qorti rat illi ir-rikorrenti pprezentaw nota fid-19 ta’ April 2017 permezz ta’ liema ezebew pjanta skematika tal-ambjenti diversi tar-razzett li tindika kif ghandhom jinqasmu bejn il-kontendenti u proponew illi Frances Micallef tigi mahtura bhala amministratur, sabiex tamministra fl-istess tal-komproprjetarji kollha, l-uzu u l-godiment tal-ambjenti komuni meritu tal-kaz.[9]

Rat ukoll illi permezz tan-nota prezentata mill-intimat fis-17 ta’ Ottubru 2017, l-intimat indika li huwa jaqbel mal-pjanta esebita mir-rikorrenti u mal-hatra ta’ Frances Micallef bhala amministratur tal-partijiet komuni.

Il-Qorti tqis illi in vista tal-qbil bejn il-partijiet, din il-Qorti ghandha tikkonferma u taghmel taghha il-pjanta esebita mir-rikorrenti, u tikkonferma wkoll il-hatra ta’ Frances Micallef ghall-istess raguni sottomessa mir-rikorrenti fin-nota taghhom.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi:

1. **Tichad it-tieni talba tar-rikorrenti;**

[9] Fol 232.

2. **Tilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti, u tordna lill-intimat sabiex jerga jiehu lura fil-maqjel fejn kienu l-ingenji u l-ghodda tar-rikorrenti li huwa kien sposta u dan fi zmien xahar;**
3. **Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet u l-hames talbiet tar-rikorrenti, in vista tal-fatt illi l-intimat iddepozita c-cwievet tal-ambjenti kollha fir-Registru tal-Qorti, liema cwievet gew zbankati mir-rikorrenti li kkonfermaw illi accedew ghall-ambjenti in kwistjoni;**
4. **Tilqa' s-sitt talba tar-rikorrenti u in vista tal-qbil bejn il-partijiet tiddikjara illi l-uzu u l-godiment tal-fond meritu ta' din il-kawza ghandu jkun regolat mill-pjanta esebita a fol 233, li ghandha tifforma parti ntegrali ta' din is-sentenza, b'hekk illi:**
   i. **Il-partijiet immarkati bil-kulur roza skur ghandhom ikunu ghal uzu komuni tal-kontendenti kollha;**
   ii. **Il-partijiet immarkati bil-kulur blu ghandhom ikunu ghall-uzu esklussiv ta' Marcelle Scerri, Diane Darmanin u Jason Abela;**
   iii. **Il-partijiet indikati bil-kulur ahdar ghandhom ikunu ghall-uzu esklussiv ta' Frances Micallef;**
   iv. **Il-partijiet indikati bil-kulur orangjo ghandhom ikunu ghall-uzu esklussiv ta' Mary Anne Pulis;**
   v. **Il-partijiet indikati bil-kulur vjola ghandhom ikunu ghall-uzu esklussiv ta' John Mary, Anthony, u Alfred ilkoll Desira;**
   vi. **Il-partijiet indikati bil-kulur isfar ghandhom ikunu ghall-uzu esklussiv ta' Angela Fenech;**
   vii. **Il-partijiet indikati bil-kulur celesti ghandhom ikunu ghall-uzu esklussiv ta' Grace Fenech;**
   viii. **Il-partijiet indikati bil-kulur roza car ghandhom ikunu ghall-uzu esklussiv ta' Rose Azzopardi;**
   ix. **Il-partijiet indikati bil-kulur khaki ghandhom ikunu ghall-uzu esklussiv ta' Emanuele Desira;**
   x. **Il-partijiet immarkati bl-ahmar ghandhom ikunu ghall-uzu esklussiv ta' Carmen Camenzuli;**
   xi. **Il-partijiet immarkati bil-kulur *peach* ghandhom ikunu ghall-uzu esklussiv ta' Salvatore Delia u Mary Pulis.**

5. **Tahtar, in vista tal-qbil bejn il-partijiet, lil Frances Micallef, detentrici tal-karta tal-identita numru 546360M, bhala amministratur, sabiex tamministra, fl-interess tal-komproprjetarji kollha, l-uzu u l-godiment tal-ambjenti komuni mertu tal-kaz;**
6. **In vista tal-qbil bejn il-partijiet rigward id-divizjoni tal-uzu tal-fond mertu ta' din il-kawza, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba tar-rikorrenti.**

L-ispejjez ghandhom jithallsu in kwantu ghal kwart (1/4) mill-intimat, u in kwantu ghal rimanenti tlett kwarti (3/4) dawn ghandhom jinqasmu ugwalment bejn ir-rikorrenti.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur