



**FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**IMHALLEF**

**ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.**

**ILLUM, 29 ta' Novembru 2022**

**Rikors Nru. 92/2021 GM**

**Antoine Delicata [ID 0451574M) u**

**ta' martu Diane Delicata (ID 0545877M)**

**vs**

**Jason Desira [ID 003472M) u**

**martu Jacqueline Desira (ID 0505072M)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu il-konjuġi Delicata wara li ppremettew illi :

1. Huma l-proprjetarji tal-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1) fit-tieni sular (1<sup>st</sup> floor) tal-blokka li ġġib in-numru 33, 'St Ppilip', Triq Wenzu Mallia, Hamrun; il-konvenuti huma l-proprjetarji tal-appuntament internament immarkat bin-numru tnejn (2) fit-tielet sular (2nd floor) tal-istess blokka;

2. Bejn il-partijiet inqalghu diversi kwistjonijiet dwar id-delimitazzjoni tal-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet u tal-partijiet komuni, inkluż illi l-intimata okkupaw diversi ambjenti komuni, u għalhekk permezz tal-preżenti kawża l-atturi qed jesperixxu l-actio, *finium regundorum* sabiex jiġu dirmiati l-kwistjonijiet kollha darba għal dejjem;
3. Jiġi dikjarat minn issa li mhumiex qed jiġi annessi dokument ma' dan ir-rikors għuramentat billi a skans ta' duplikazzjoni ta' atti qed issir referenza għad-dokumenti ešebiti mal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet inversi u li ser jintalab illi din il-kawża tinstema' kontestwalment mar-rikors għuramentat 645/2020 GM fejn għew allegati l-atti tal-mandat u fejn diġa' ngabru l-maġġor parti tal-provi meħtieġa;

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

- i. Tiddikjara anke permezz ta' pjanti mħejjija minn periti nominandi minn dina l-Onorabbli Qorti, il-konfini li jifirdu l-fondi rispettivi tal-partijiet f'din il-kawża u l-partijiet komuni formanti parti mill-blokka 33 'St Philip', Triq Wenzu Mallia, Ħamrun, u in partikolari li tiddikjara kif inhi mqassma l-proprjeta' tar-raba' sular (third floor) ossija s-sular tal-bejt;
- ii. Tordna konsegwentement għall-ewwel talba, sabiex il-konvenuti jnehhu kwalunkwe installazzjoni jew strutturi li permezz tagħhom il-konvenuti abbużivament okkupaw partijiet dikjarati bħala komuni jew ta' proprjeta' tal-atturi, tappunta perit tekniku sabiex jissorvelja x-xogħlijiet, tiffissa terminu għal dan il-ghan, u tawtorizza lill-atturi sabiex jeżegwixxu tali xogħlijiet a spejjeż tal-konvenuti f'każ illi l-konvenuti ma jottemperawx ruħhom ma' tali terminu.

Rat ir-Risposta Maħlufa ta' Jason u Jacqueline konjuġi Desira li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Hemm qbil li r-rikorrenti u l-intimati huma sidien tal-proprjetajiet Flt.1 u Flt.2, 33, St. Philip, Triq Wenzu Mallia, Ħamrun rispettivament. Għal kull buon fini jiġi ddikjarat li l-intimati akkwistaw iċ-ċens għall-proprjeta' fejn jgħixu bl-indirizz 33, St. Philip, Flt.2, Triq Wenzu Mallia, Ħamrun permezz ta' att pubbliku magħmul fl-1 ta' Lulju 1998 min-Nutar Bartolomeo Micallef, fejn inter alia għandhom *nofs indiviż tal-bejt u l-intiera proprjeta' tal-washroom..... fuq il-bejt tal-istess blokk*. Illi għal skopijiet ta' kompletizza l-esponenti ppublikaw immissjoni fil-pussess fit-28 ta' Mejju 1998 magħmul min-Nutar Dott Charles Vella Zarb u testment tad-19 ta' Novembru 1982 magħmul min-Nutar Patrick Critien;
2. L-intimati akkwistaw permezz ta' att pubbliku magħmul fl-1 ta' Lulju 1998 min-Nutar Bartolomeo Micallef *bis-sehem indiviż tal-partijiet komuni tal-blokk*,

*inkluz il-bieb ta' barra, l-intrata, tarag, indani, drains u drenagg, u nofs indiviż tal-bejt, u nkluz l-intiera proprjeta' tal-washroom. Illi l-intimati jissottomettu li dawn mhumiex fondi li jmissu ma' xulxin li għandhom jiġu delinjati biex juru l-limiti tal-fondi tal-partijiet, iżda huma partijiet in komuni.*

3 Jiġi enfasizzat li l-intimati akkwistaw permezz ta' att pubbliku magħmul fl-1 ta' Lulju 1998 min-Nutar Bartolomeo Micallef *l-intiera proprjeta' tal-washroom*, u għaldaqstant din il-parti għandha tkun eskluża mill-mertu tal-kawża;

4. Mingħajr preġudizzju għas-suespost dwar il-fatt li huma partijiet komuni, jinkombi fuq ir-rikorrenti jispjegaw jekk din l-azzjoni hi sabiex jiġu stabbiliti l-konfini jew azzjoni biex issir retifikazzjoni (rettificazione) tal-konfini;

5. Hemm qbil li kwalsiasi dokumenti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 603/2020 RGM u l-kawża 645/2020 GM jiġu annessi ma' dawn il-proċeduri jew li din l-azzjoni tinstema kontestwalment mal-kawża ċitata;

6. Mhux minnu li l-intimati okkupaw partijiet komuni b'mod abbużiv, iżda huma r-rikorrenti li għamlu dan billi għalqu taht it-tarag għal użu esklussiv tagħhom u hija din li għandha titneħha u titqiegħed fl-istat *quo ante*.

Rat li l-partijiet qablu li kwalsiasi dokumenti fl-atti tal-mandat t'inibizzjoni 603/2020 u tal-kawża 645/2020 japplikaw għal din il-kawża.

Rat is-sentenza tagħha tal-lum stess li permezz tagħha ddikjarat li l-porzjoni diviża tal-bejt murija fuq il-pjanta AD-1 a fol 36 fl-atti tal-mandat t'inibizzjoni hija proprjeta` esklussiva tal-konjuġi Delicata.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku.

Il-Qorti taqbel mal-perit tekniku li l-parti diviża appartenenti lill-atturi Delicata hija dik indikata bhala "*proposed washroom area for flat No 1*" fuq l-istess pjanta u li din kienet taħseb għal bieb għal fuq il-parti tal-bejt li tiġi warajha. Billi mill-pożizzjoni tal-kamra materjalment ma jistax ikun hemm aċċess għal din il-parti minn xi parti oħra tal-bejt, hija aċċessorju għax-showroom u għalhekk abbażi tal-prinċipju *accessorium sequitur principale* tiffirma hija wkoll proprjeta` esklussiva tal-konjuġi Delicata. L-istess raġunament jgħodd

għall-parti tal-bejt li tigi wara l-*washroom* tal-konjuġi Desira, fejn huma poġġew għadd ta' qsari, u li hija aċċessibbli biss minn bieb fl-istess *washroom*.

Il-Qorti taqbel ukoll mal-perit tekniku li l-parti ta' quddiem tal-bejt hija waħda komuni imma fis-sens li l-konjuġi Desira għandhom nofs indiviż tagħha u l-konjuġi Delicata għandhom l-użu tagħha flimkien mal-konjuġi Desira.

Ilment ieħor tal-atturi hu l-*hoist* imwaħħal fil-kaxxa tat-taraġ. Il-konvenuti pproduċew ċertifikat ta' inginier<sup>1</sup> li jimponi bħala kundizzjoni għall-operat tal-*hoist* fil-kaxxa tat-taraġ li meta jittellgħu l-oġġetti jkun hemm persuna fuq u persuna isfel. L-attriċi stqarret in kontro-eżami li jekk kien hemm periklu sta għal min ikun fil-kaxxa tat-taraġ biex joqgħod attent.<sup>2</sup> Iktar tard qalet li waqt it-tluġ tal-oġġetti dejjem ikun hemm persuna fuq u oħra isfel. L-attur, fl-affidavit tiegħu – mhux kontradett – xehed li qatt ma ra żewġ persuni meta gie operat il-*hoist*.<sup>3</sup>

L-atturi iproduċew rapport ex parte tal-Inġinier John Schembri li jiċċertifika li l-*hoist* imwaħħla mas-saqaf tal-kaxxa tat-taraġ mill-konvenuti biex itellgħu oġġetti tqal hija ta' periklu kbir;<sup>4</sup> jekk jaqgħu l-oġġetti jistgħu saħanistra joqtlu lil min jinzerta tahtu.<sup>5</sup>

Il-*hoist* in kwistjoni appartu li tkerraħ il-partijiet komuni, hija ta' benefiċċju esklussiv tal-konvenuti, mhux għall-użu komuni, u għalhekk postha mhuwiex fil-partijiet komuni. Barra minn hekk, is-sigurta` tal-operat tagħha jiddependi mill-beneplacitu ta' min ihaddimha li jkun hemm persuna isfel u oħra fuq – haġa li mill-provi ma tirriżultax li fil-fatt issir. Il-Qorti hija ferm preokkupata bl-istqarrija tal-konvenuta li sta għal dak li jkun prezenti – u mhux għal min ikun qiegħed jopera l-*hoist* – li jevita l-periklu. Żgur li din mhix il-*ferma mentis*

---

<sup>1</sup> Dok JD1 a fol 129.

<sup>2</sup> Fol 171 faċċata ta' wara.

<sup>3</sup> Fol 190.

<sup>4</sup> Fol 138.

<sup>5</sup> Fol 149.

indikattiva li l-konvenuti huma attenti għas-sigurta` ta' kull min jidhol fil-kaxxa tat-taraġ.

***Decide:***

Għal dawn il-motivi l-Qorti:

1. Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li l-intrata u l-kaxxa tat-taraġ li tasal sa fuq il-bejt hija komuni bejn il-partijiet filwaqt illi l-arja tal-bejt eżistenti tal-blokka numru 33 bl-isem *St Philip* Triq Wenzu Mallia, Ħamrun fil-livell tar-raba' sular (third floor) hija mqassma kif ġej: (i) esklussivament lill-konvenuti fejn hemm il-washroom eżistenti aċċessibbli mill-kaxxa tat-taraġ u l-area ta' warajha tal-kejl ta' 8.0 m.k. u ta' 8.4 m.k. rispettivament kif indikati fil-pjanta mehmuża mar-rapport tal-perit tekniku (Dok AP03 a fol 45) u ċjoe` fuq in-naħa xellugija ta' wara tal-bejt meta wieħed iħares lejha mill-arja tat-triq (ii) esklussivament lill-atturi fiż-żewġ porzjonijiet indikati bħala tal-kejl ta' 12 u 5 metri kwadri rispettivament fuq l-istess pjanta u ċjoe` fuq in-naħa leminija ta' wara tal-bejt meta wieħed iħares lejha mill-arja tat-triq (iii) il-parti tan-naħa ta' quddiem tal-bejt, u ċjoe` dik konfinanti mal-arja tat-triq, aċċessibbli mill-kaxxa tat-taraġ tal-kejl ta' 15.1 metri kwadri hija komuni fis-sens fuq spjegat.

Il-kejljiet imsemmija huma indikati mill-perit tekniku bħala approssimattivi, iżda l-konfini tagħhom huma fiżikament stabbiliti bl-opramorta tal-bejt, bil-washroom li diġa` nbriet, u bl-ispazju iddestinat għall-bini tal-washroom l-oħra li jinstab fuq il-ħitan eżistenti tal-kamra tan-nofs tal-appartament sottostanti.

Il-bini eventwali tal-washroom għal appartament numru wieħed (1) m'għandux jostakola l-iżvog liberu tal-ilma tax-xita u lit-tliet ventilaturi li hemm fuq il-bejt.

(2) Tilqa' t-tieni talba fis-sens li tordna lill-konvenuti biex fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza jneħħu t-travu u l-*hoist* fil-kaxxa tat-taraġ taħt is-superviżjoni tal-perit Alexei Pace u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jneħħuh a spejjeż tal-konvenuti.

Spejjeż nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF  
GRAZIO MERCIECA