QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 29 ta' Marzu, 2023.

Numru 2

Rikors numru 92/2021/1 GM

Antoine Delicata u martu Diane Delicata

v.

Jason Desira u martu Jacqueline Desira

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tal-konvenuti Jason u Jacqueline Desira minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-29 ta' Novembru, 2022, fejn il-Qorti laqgħet it-talbiet attriċi.

Daħla

2. B'rikors maħluf tat-3 ta' Frar, 2021 l-atturi Antoine u Diane Delicata

fissru li huma proprjetarji tal-appartament internament immarkat bin-numru wieħed (1), fi Triq Wenzu Mallia, Ħamrun; filwaqt li l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-appartament immarkat bin-numru tnejn (2) fit-tielet sular tal-istess blokka.

3. Ikomplu jfissru li bejn il-partijiet inqalgħu diversi kwistjonijiet dwar id-delimitazzjoni tal-proprjetajiet rispettivi tagħhom u tal-partijiet komuni, inkluż li l-konvenuti okkupaw diversi ambjenti komuni, u huwa għalhekk li ressqu l-kawża li permezz tagħha qegħdin jesperixxu l-*actio finium regundorum*. L-atturi rreferew għad-dokumenti eżebiti mal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet inversi.

4. Għaldaqstant l-atturi fetħu l-kawża u talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *"1. 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-proprjetà tar-raba' sular (third floor) ossija s-sular tal-bejt;*
>
> *2. Tordna, konsegwentement għall-ewwel talba, sabiex il-konvenuti jneħħu kwalunkwe installazzjonijiet jew strutturi li permezz tagħhom il-konvenuti abbużivament okkupaw partijiet dikjarati bħala komuni jew ta' proprjetà tal-atturi, tappunta perit tekniku sabiex jissorvelja x-xogħlijiet, tiffissa terminu għal dan il-għan, u tawtorizza lill-atturi sabiex jeżegwixxu tali xogħlijiet a spejjeż tal-konvenuti f'każ illi l-konvenuti ma jottemperawx ruħhom ma' tali terminu."*

5. Il-konvenuti Jason u Jacqueline Desira laqgħu għal dawn it-talbiet billi wieġbu fit-18 ta' Marzu, 2021: (i) li hemm qbil li l-atturi u l-konvenuti huma sidien tal-proprjetajiet Flt 1 u Flt 2, St. Philip, Triq Wenzu Mallia,

Ħamrun rispettivament u f'dan is-sens iddikjaraw li huma xtraw iċ-ċens għall-proprjetà fejn jgħixu permezz ta' att pubbliku magħmul fl-1 ta' Lulju, 1998 fejn għandhom «*nofs indiviż tal-bejt u l-intiera proprjetà tal-washroom....fuq il-bejt ta' l-istess block*»; (ii) illi huma akkwistaw permezz tal-imsemmi att pubbliku «*bis-sehem indiviż tal-partijiet komuni tal-blokk, inkluż il-bieb ta' barra, l-intrata, taraġ, indani, drains u drenaġġ, u nofs indiviż tal-bejt, u inkluż l-intiera proprjetà tal-washroom*» u ssottomettew li dawn mhumiex fondi li jmissu ma' xulxin li għandhom jiġu mmarkati biex juru l-limiti tal-fondi tal-partijiet, iżda huma partijiet miżmuma b'mod komuni; (iii) illi huma enfasizzaw li permezz tal-att pubbliku tal-1 ta' Lulju, 1998 huma xtraw l-intiera proprjetà tal-*washroom*, u għaldaqstant din il-parti għandha tkun eskluża mill-mertu tal-kawża; (iv) illi mingħajr preġudizzju għal dak espost minnhom qabel, dwar il-fatt li huma partijiet komuni, jinkombi fuq l-atturi jispjegaw jekk din l-azzjoni hija sabiex jiġu stabbiliti l-konfini jew azzjoni biex issir retifikazzjoni (*rettificazione*) tal-konfini; (v) illi huma qablu li kwalsiasi dokumenti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 603/2020RGM u fil-kawża 645/2020GM jiġu annessi mal-proċeduri jew li l-kawżi jinstemgħu kontestwalment; (vi) illi huma jiċħdu li okkupaw partijiet komuni b'mod abbużiv, iżda kienu l-atturi li għamlu dan billi għalqu taħt it-taraġ għall-użu esklussiv tagħhom u hija din li għandha titneħħa u titqiegħed fl-istat *quo ante*.

6. Jirriżulta li fil-21 ta' Lulju, 2021, il-Qorti kienet ħatret lill-Perit Alexei

Pace bħala Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-post inkwistjoni fuq it-talbiet attriċi fiż-żewġ kawżi bejn l-istess partijiet, kif ukoll dwar l-eċċezzjonijiet relattivi.

7. Fis-seduta tat-3 ta' Frar, 2022 saret talba mill-atturi sabiex il-ħatra tal-Perit Tekniku nominat fil-kawża 645/20GM fl-ismijiet inversi tiġi revokata, u l-istess inkarigu jingħata fil-kawża odjerna. Dakinhar intlaħaq qbil li l-provi li ġabar il-Perit Tekniku fil-kawża 645/20GM ikunu japplikaw għal din il-kawża li qiegħda tiġi trattata. L-Ewwel Qorti ħalliet il-kawża għar-rapport.

8. Jirriżulta li l-Perit Pace ppreżenta u ħalef ir-rapport tiegħu u fis-seduta tal-4 ta' Lulju, 2022 saret l-eskussjoni tiegħu mill-avukati tal-partijiet. Ma kienx hemm talba għall-ħatra ta' Periti Perizjuri.

9. Illi jirriżulta mill-atti li din il-kawża kienet qiegħda timxi mal-kawża numru 645/20GM, liema kawża ġiet deċiża fl-istess ġurnata bħal dik tal-lum u li l-appell li sar mill-istess kawża qiegħed ukoll jiġi deċiż illum.

10. B'sentenza mogħtija fid-29 ta' Novembru, 2022, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet attriċi u ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut. Ir-raġunijiet mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għaliex iddeċidiet hekk kienu dawn:

"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 proprjetà 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 bħala "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 [recte:washroom] u għalhekk abbażi tal-prinċipju accessorium sequitur principale tifforma hija wkoll proprjetà esklussiva tal-konjuġi Delicata. L-istess raġunament jgħodd għall-parti tal-bejt li tiġi 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' inġinier[1] 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[2]. Iktar tard qalet li waqt it-tlugħ 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 ġie operat il-hoist[3].

L-atturi ipproduċew 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;[4] jekk jaqgħu l-oġġetti jistgħu saħanistra joqtlu lil min jinzerta taħtu.[5]

Il-hoist inkwistjoni apparti li tkerrah il-partijiet komuni, hija ta' benefiċċju esklussiv tal-konvenuti, mhux għall-użu komuni, u għalhekk postha mhuwiex fil-partijiet komuni. Barra minn hekk, is-sigurtà tal-operat tagħha jiddependi mill-beneplaċitu ta' min iħaddimha li jkun hemm persuna isfel u oħra fuq – ħaġa li mill-provi ma tirriżultax li fil-fatt issir. Il-Qorti hija ferm preokkupata bl-istqarrija tal-konvenuta li sta għal dak li jkun preżenti – u mhux għal min ikun qiegħed jopera l-hoist – li jevita l-periklu. Żgur li din mhix il-ferma

[1] Dok JD1 a fol 129.
[2] Fol 171 faċċata ta' wara.
[3] Fol. 190.
[4] Fol. 138
[5] Fol. 149

> *mentis indikattiva li l-konvenuti huma attenti għas-sigurtà ta' kull min jidħol fil-kaxxa tat-tarağ."*

11. L-atturi Jason u Jacqueline Desira appellaw minn din is-sentenza u ressqu appell biex titħassar is-sentenza tal-Ewwel Qorti. Huma ressqu tliet aggravji. Fl-<u>ewwel lok</u>, jisħqu li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tistrieħ fuq il-Perit Tekniku li qasam il-bejt u għamel id-delinjazzjoni, għaliex skonthom dan m'għamilx tqassim ġust minħabba li jsostnu li l-*washroom*, li jgħidu li hija esklussivament tagħhom, ġiet meqjusa fil-kalkolu tal-istess Perit Tekniku, meta din ma kellhiex għalfejn tittieħed taħt konsiderazzjoni. Huma jgħidu li b'dan il-mod l-atturi ġew li ngħataw 17-il metru kwadru kontra t-8.4 metri kwadri tagħhom għaliex il-Perit Tekniku elimina l-att ta' xiri tal-konvenuti appellanti. Isostnu wkoll li l-pjanta tal-Perit Delia, li ma kinitx annessa ma' xi kuntratt, ma kellhiex tkun prova li tingħata l-piż probatorju li ngħatat. Fit-<u>tieni lok</u>, huma jgħidu li anki jekk, *dato ma non concesso*, il-kamra tal-ħasil kellha tittieħed taħt konsiderazzjoni għar-rigward tad-delinjazzjoni, l-atturi għandhom *de facto* l-bejt kollu, inkluż dak li l-Perit Tekniku stabbilixxa li hija parti miżmuma b'mod komuni, billi l-aċċess lill-atturi ta' 12-il metru kwadru hija biss mill-parti komuni u għalhekk billi r-relazzjoni bejn il-partijiet mhix waħda tajba dan se jfisser li *de facto* l-konvenuti huma esklużi milli qatt igawdu l-parti komuni. Fl-<u>aħħar lok</u>, il-konvenuti jsostnu li l-Ewwel Qorti żbaljat meta ordnat li jitneħħa l-*hoist* (parank) billi dan huwa ċċertifikat u huma għandhom kull dritt igawdu l-proprjetà tagħhom. Huma jkomplu li huma lesti jirrimettu

ruħhom dwar dan il-punt għar-rigward tat-tneħħija tal-*hoist* iżda jtennu li m'hemm ebda loġika li jitneħħa t-travu li qiegħed iżomm is-saqaf.

12. L-atturi Antoine u Diane Delicata wieġbu għal dan l-appell fl-20 ta' Jannar, 2023 u qalu hekk:

i. L-ewwel aggravju tal-appellanti huwa żbaljat fuq numru ta' assunzjonijiet senjatament: (a) la kien l-inkarigu tal-Perit u lanqas tal-Qorti li tiddividi l-bejt. Sostnew li bejt komuni skont l-Att dwar il-Condominia lanqas qatt ma jista' jiġi diviż mingħajr il-kunsens tal-kondomini kollha. Dan ma kienx eżerċizzju ta' diviżjoni. Il-Perit Tekniku fuq bażi teknika u l-Qorti fuq bażi legali, b'raġunamenti differenti, waslu għall-konklużjoni li bħalma l-appellanti huma sidien esklussivi tal-*washroom* li hemm mibnija, huma sidien ta' *area* ta' daqs simili li ġiet destinata mis-sidien preċedenti għall-istess skop; (b) Isostnu li filwaqt li huwa minnu li l-pjanta tal-Perit Delia qatt ma ġiet annessa mal-ebda kuntratt, iżda ħareġ ċar mill-provi li fil-fatt il-*washroom* tal-appellanti nbniet fuqha u li d-deskrizzjoni u l-kejl tal-parti diviża mill-bejt mibjugħa u trasferita lill-konvenuti huma wkoll ibbażati fuq l-istess pjanta. L-Ewwel Qorti ma kkonkludietx li l-pjanta ħolqot drittijiet, iżda kienet parti mir-retroxena fattwali ta' kif beda l-pussess rispettiv tal-partijiet li

wassal għall-akkwiżizzjoni preskrittiva taż-żewġ naħat. Huma jkomplu li l-pjanta mħejjija mill-Perit Schembri u mill-Perit Tekniku hija iżgħar minn dik tal-Perit Delia, u fil-fatt il-Perit tal-konvenuti mexa eżatt mad-deskrizzjoni tal-kuntratt, u ppjanta l-ħajt ta' barra tal-*washroom* proġettata fuq il-ħajt tal-kamra ta' taħt; (ċ) id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti hija riżultat loġiku u meħtieġ tas-sentenza mogħtija fl-ismijiet inversi.

ii. L-atturi appellati jkomplu li sa fejn fit-tieni aggravju jsostnu li l-fatt li l-atturi se jgħaddu mill-bejt komuni biex jidħlu fil-*washroom* tagħhom dan ma jwassalx għal dak li qed jgħidu l-appellanti, jiġifieri li l-bejt komuni se jsir tagħhom. Jargumentaw li wara dan l-aggravju m'hemm ebda ħsieb legali warajh.

iii. Fl-aħħarnett sa fejn jolqot it-tielet aggravju jtennu li l-konvenuti appellanti qatt sal-lum ma kienu sostnew li s-saqaf tal-konkos wera sinjali ta' ċediment, u li llum huwa t-travu li sar fil-partijiet komuni biex jerfa' *winch* li qed iżomm tali saqaf u li jekk jitneħħa hemm ir-riskju li s-saqaf jisfronda. Itennu li dan mhux biss mhux minnu u ma jirriżultax talli huwa argument li qatt ma tqajjem qabel u li jekk xejn kellu jitqajjem quddiem il-Perit Tekniku biex jeżamina s-saqaf waqt l-aċċess;

13. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-

sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Konsiderazzjonijiet

14. Illi l-ewwel żewġ aggravji tal-konvenuti appellanti jirrigwardaw l-ewwel talba tal-atturi appellati, liema talba l-Ewwel Qorti ddeċidiet bil-mod segwenti:

> *"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-tarag 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 ċjoè fuq in-naħa xellugija ta' wara tal-bejt meta wieħed iħares lejh 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 ċioè fuq in-naħa leminija ta' wara tal-bejt meta wieħed iħares lejh mill-arja tat-triq (iii) il-parti tan-naħa ta' quddiem tal-bejt, u ċjoè 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-kejlijiet imsemmija huma indikati mill-perit tekniku bħala approssimattivi, iżda l-konfini tagħhom huma fiżikament stabbiliti bl-opramorta tal-bejt, bil-washroom li diġà nbniet, 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."*

15. Illi **l-ewwel aggravju** tal-appellanti huwa li l-Ewwel Qorti straħet fuq il-Perit Tekniku u sostnew li dan tal-aħħar m'għamilx apporzjonament ġust billi l-*washroom,* li hija esklussivament tagħhom, ittieħdet taħt konsiderazzjoni fil-kalkolu tiegħu meta ma kellux isir hekk għaliex l-atturi

ngħataw sbatax-il metru kwadru kontra tmienja punt erbgħa metri kwadri lilhom. Jikkritikaw ukoll il-fatt li l-pjanta tal-Perit Delia ngħatat piż probatorju aktar milli kien dovut tenut kont li l-istess pjanta ma kienet annessa mal-ebda kuntratt.

16. Illi mill-atti jirriżulta li waqt il-proċeduri l-avukati rispettivi tal-partijiet għamlu diversi mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku. Ma saret l-ebda talba għall-ħatra ta' Periti Perizjuri.

17. Għaldaqstant hekk kif tenniet din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-13 ta' Ottubru, 2022 fl-ismijiet ***Asset Investment Ltd v. Awtorità tad-Djar***:

> *"24. In kwantu l-appellanti tikkontesta l-fatt li l-ewwel Qorti straħet fuq ir-rapport tal-perit tekniku, tajjeb li jiġi mfakkar li għalkemm ir-rapport ta' perit tekniku huwa kontrollabbli mill-ġudikant, bħal kull prova oħra u l-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni tagħha, il-giudizio dell'arte kif espress mill-perit tekniku m'għandhux jiġi skartat, sakemm ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fl-ambitu taċ-ċirkostanzi rraġonevoli. Il-Qorti m'għandhiex tiskarta l-konklużjonijiet tal-espert, speċjalment fuq materja teknika, b'mod leġġer jew kapriċċuż, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakoltà lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali. Il-konvinzjoni kuntrarja tal-Qorti għandha tkun "informata u bbażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika" (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-22 ta' Ġunju, 2022, fil-kawża fl-ismijiet **Philip Grima v. Knightsbridge Development Limited** u s-sentenzi hemm ċitati f'dan is-sens). Fin-nuqqas tas-soċjetà attriċi appellanti li tressaq raġuni valida għala l-ewwel Qorti kellha tiskarta l-perizja teknika u fin-nuqqas tagħha li ssegwi t-talba oriġinali tagħha għan-nomina ta' periti perizjuri (ara fol. 578), tabilħaqq lanqas dan l-ilment tal-appellanti taħt it-tieni aggravju ma jista' jirnexxi."*

18. Hekk ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-17 ta' Frar, 2022 fl-ismijiet ***David Brincat et v. Francis Sammut et*** intqal:

> *"41. L-appellanti prinċipali naqsu wkoll milli jressqu provi konsistenti in sostenn tat-teżi tagħhom, jew xi perizja teknika li xxejjen dak riskontrat mill-perit inkarigat mill-atturi u mill-perit inkarigat mill-Qorti. Il-perizja teknika fiha nnifisha għandha piż probatarju li ma jistax jiġi skartat faċilment. Multo magis meta f'dan il-każ lanqas ma jirriżulta li l-appellanti talbu l-ħatra ta' periti addizzjonali. Huwa risaput li min ma jaqbilx ma' rapport ta' espert imqabbad mill-Qorti, għandu rimedju, dak li jitlob il-ħatra ta' periti addizzjonali. Min ma jagħmilx uzu mill-mezzi legali disponibbli sabiex jikkontrasta rapport tal-perit tal-Qorti, ma jistax imbagħad jippretendi li l-Qorti twarrab dak ir-rapport, sempliċement peress li parti ma taqbilx miegħu, aktar u aktar fejn dak ir-rapport ikun ta' natura teknika. Għalkemm il-Qorti mhix marbuta li tadotta l-fehma tal-perit tekniku nkarigat minnha, huwa mill-aktar inkongruwu li l-appellanti jippretendu li l-ewwel Qorti kellha tiskarta perizja teknika, meta ma jeżistu l-ebda raġunijiet validi sabiex hija tagħmel dan. Minkejja li din il-Qorti rat mill-ġdid il-provi in atti, kif ukoll fliet bir-reqqa r-relazzjoni peritali, ma rriskontrat ebda ineżattezzi, dubji, kontradizzjonijiet, spekulazzjonijiet jew negazzjoni sfaċċata ta' provi, kif allegat mill-appellanti fl-appell prinċipali tagħhom. Isegwi li d-diskrezzjoni eżerċitata mill-ewwel Qorti, hija fiċ-ċirkostanzi raġonevoli u din il-Qorti ma tirriskontra l-ebda raġuni valida li tbiddel id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti fir-rigward tar-responsabbilità allokata lis-soċjetà appellanti kjamata fil-kawża u għalhekk lanqas dan l-aggravju ma jimmerita li jintlaqa'.*"

19. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, ġaladarba l-konvenuti appellanti ma ressqu l-ebda prova in sostenn tal-pretensjoni tagħhom sabiex jirribattu r-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-Ewwel Qorti u lanqas talbu għall-ħatra ta' periti addizzjonali, ma tara xejn żbaljat fid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li tadotta l-imsemmi rapport tekniku, billi ma kien hemm xejn irraġonevoli fil-konklużjoni milħuqa minnu. Magħdud ma' dan, irid jingħad ukoll li ħarsa lejn ir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta li l-istess perit, apparti li aċċeda fuq il-bejt inkwistjoni, eżamina wkoll id-dokumentazzjoni preżentata fl-atti, inkluż il-pjanta tal-Perit Delia. Il-Perit Tekniku fisser għalfejn kien qiegħed jagħti piż lill-istess pjanta u dan ma m'għamlux b'mod leġġer u l-Qorti ma tarax li r-raġunijiet mogħtija minnu

jistgħu jiġu skartati b'mod leġġer. Testwalment fil-kunsiderazzjonijiet tiegħu qal hekk:

> *"7. Illi l-pjanta esibita tal-Perit Edwin Delia, mingħajr data jew provenjenza, u minkejja illi mhix annessa mal-ebda wieħed mill-kuntratti esibiti mill-partijiet f'xi waħda mit-tliet kawżi, jidher li hija veritiera fis-sens illi fl-ewwel lok id-daqs u l-konfigurazzjoni tal-pjanta jikkorrispondu ma' dawk tal-livell tal-bejt tal-fond numru 33 St Philip Flats, Triq Wenzu Mallia, il-Ħamrun, u fit-tieni lok tirrifletti korrettament id-daqs u l-pożizzjoni tal-washroom numru 2, bil-bieb tagħha mill-passaġġ fuq nett tat-taraġ tal-bejt kif ukoll bil-bieb tagħha l-ieħor li jagħti għal fuq il-parti ta' wara fejn il-konjuġi Desira għandhom l-ixkafef bil-qsari (li l-atturi Delicata jirreferu għalih bħala xi 'rock garden'), u dan qabel ma kienet inbniet l-imsemmija washroom – billi kull ħaġa fuq din il-pjanta għandha l-prefiss "proposed". Infatti l-kliem eżatt huwa* ***"proposed washroom for Flat no. 2"*** *mentri fuq in-naħa l-oħra tal-bejt il-kliem huwa* ***"proposed washroom area for flat no.1"*** *illi jindika li minkejja li l-kamra ma kinitx qed tinbena, kienet qed tiġi allokata area għaliha permezz ta' din il-pjanta. Anke l-aċċess għall-bejt eventwalment sar skont il-pjanta tal-Perit Delia viċin ħafna tal-pożizzjoni mmarkata minnu bħala* ***"proposed new door to roof".***
>
> *8. Illi minkejja li l-kuntratt ta' Desira tal-1 ta' Lulju 1998 u ftit xhur qabel l-immissjoni fil-pussess it-tnejn isemmu l-washroom, it-testment tad-19 ta' Novembru 1982 min-Nutar Patrick Critien ma jsemmi xejn propju minħabba illi l-washroom ma kinitx għadha nbniet f'dak l-istadju. Minn dak ikkonstatat waqt l-aċċess l-esponent huwa tal-fehma illi l-washroom numru 2 kienet inbniet wara, fuq pjanta tal-imsemmi Perit Edwin Delia u mhux bħala parti mill-binja oriġinali, u għalhekk ma tissemmiex fil-kitbiet ta' qabel. Fil-fatt waqt l-aċċess l-esponent seta' jara ċar, hekk kif jidher ukoll fir-ritratti, il-post eżatt mnejn bdiet l-estensjoni fil-ħajt biex inbniet il-washroom mingħajr ma sar ebda mmursaljar fil-ħajt l-antik sabiex jitqabbad miegħu l-ħajt il-ġdid. Dan il-bini tal-washroom numru 2 jidher għaldaqstant illi kien sar minn Melina (Carmela) Abela f'xi żmien bejn l-1982 (data tat-testment) u l-1998 (data tal-kuntratt tal-akkwist ta' Desira).*
>
> *.....*
>
> *11. A bażi tal-pjanta ta' Delia l-esponent jifhem illi l-bini tat-tieni kamra tal-ħasil fil-post indikat bħala "proposed area floor flat no. 1", b'dak li jidher huwa bieb mill-istess kamra għall-parti ta' wara, bħalma hemm fil-washroom numru tnejn, flimkien mal-għeluq tal-bieb li kien hemm eżistenti dak iż-żmien għal fuq il-bejt u l-ftuħ ta' bieb ġdid fejn jinsab bħalissa, jidhru li huma affarijiet konkordati bejn il-legatarji tat-testmenti varji ossija s-sidien tal-blokka u li saru f'xi żmien bejn l-1982 u l-1998."*

20. L-Ewwel Qorti tat ukoll ir-raġunijiet tagħha għalfejn kienet qiegħda taqbel mal-konklużjonijiet tal-perit tekniku, liema raġunament jinsab ikkwotat aktar ‘il fuq f’din is-sentenza. Dwar l-ilment li huma ngħataw 8.4 metri kwadri u l-konjuġi Delicata ngħataw 17 m.k., il-konvenuti appellanti ma jsemmux illi l-Ewwel Qorti fl-istess ġurnata tat deċiżjoni oħra bejn l-istess partijiet fl-ismijiet inversi – Rik Nru 645/2020GM. F’dik is-sentenza, hekk kif ikkonfermata minn din il-Qorti llum stess, ġie ddikjarat li l-porzjon diviża tal-bejt murija fuq il-pjanta AD1 fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni u kif indikata fir-rapport tal-Perit Tekniku hija proprjetà esklussiva tal-konjuġi Delicata.

21. Din il-Qorti tqis li m’hemmx raġuni għalfejn għandha tiddisturba l-konklużjoni milħuqa mill-Ewwel Qorti, li fl-aħħar mill-aħħar wara li din il-Qorti fliet l-atti tqis li kienet konklużjoni li setgħet tasal għaliha.

22. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

23. Illi **t-tieni aggravju** tal-konvenuti appellanti huwa li *dato ma non concesso* li l-*washroom* titqies fid-delimitazzjoni, l-atturi appellati se jkollhom *de facto* l-bejt kollu, inkluż dik il-parti li l-perit tekniku stabbilixxa bħala li għandha tkun il-parti komuni u dan billi l-aċċess għall-parti assenjata lill-atturi hija biss mill-parti komuni. Iżidu jgħidu li billi hemm relazzjoni bierda bejn il-partijiet dan se jkun ifisser li huma se jkunu

esklużi milli qatt igawdu din il-parti komuni.

24. Illi hekk kif wieġbu l-atturi appellanti fir-risposta tagħhom dan l-argument huwa bla ebda bażi legali. Filwaqt li huwa minnu li r-relazzjoni bejn il-partijiet mhijiex waħda tajba, dan ma jfissirx neċessarjament u awtomatikament li l-konvenuti appellanti mhux se jkunu jistgħu jgawdu l-parti komuni. Apparti l-fatt li l-partijiet għandhom jagħmlu mezz li jkunu ċivili ma' xulxin u jitgħallmu jgħixu f'din il-blokka b'mod paċifiku, fl-eventwalità li jkun hemm tfixkil min-naħa jew minn oħra għat-tgawdija tal-partijiet komuni dejjem hemm il-mezzi legali li wieħed jista' jagħmel użu minnhom.

25. Għalhekk dan it-tieni aggravju huwa miċħud.

26. Illi **t-tielet aggravju** tal-konvenuti appellanti huwa dwar it-tieni talba tal-atturi appellati, liema talba l-Ewwel Qorti ddeċidiet dwarha hekk:

> *"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."*

27. Il-konvenuti appellanti filli jsostnu li l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti inkwantu għall-*hoist* hija żbaljata, filli fis-sentenza ta' wara jgħidu li huma lesti li jirrimettu ruħhom dwar dan il-punt. Imbagħad jinsistu li m'hemm l-ebda loġika li jitneħħa t-travu li skonthom qiegħed iżomm is-saqaf.

28. Illi dwar dan l-aggravju fuq-il-*hoist*. Din il-Qorti ma tara li hemm ebda raġuni għalfejn għandha tiddisturba l-apprezzament tal-provi li wettqet l-Ewwel Qorti u wisq aktar il-konklużjoni li waslet għaliha. Mill-provi jirriżulta ċar li dan il-*hoist* ma twaħħalx bil-kunsens tal-atturi appellati u jintuża biss minnhom. Hekk kif qalet l-Ewwel Qorti, fiċ-ċertifikat tal-Inġinier ippreżentat mill-konvenuti appellati hemm il-kundizzjoni li meta l-*hoist* fil-kaxxa tat-taraġ ikun qiegħed jintuża, ċjoè jkunu qegħdin jittellgħu l-oġġetti, jeħtieġ li persuna tkun fuq u oħra tkun isfel. Jacqueline Desira waqt il-kontroeżami xehdet, li jekk ikun hemm periklu, jaqa' għal min ikun fil-kaxxa tat-taraġ biex joqgħod attent[6]. Qalet aktar tard li żewġha jużah waħdu u hija tkun fuq biex tgħinu fiex ikun qed jitla'. Min-naħa l-oħra, l-attur fl-affidavit tiegħu, li mhux kontradett, xehed li qatt ma ra żewġ persuni meta ġie operat il-*hoist*[7]. Min-naħa l-oħra l-atturi appellati ppreżentaw rapport tal-Perit Schembri mqabbad minnhom, li ħa ħsieb jinkludi ritratti u kkonkluda li dan il-*hoist* huwa ta' periklu kbir[8], u in kontroeżami xehed li jekk qatt jinqata' xi ħaġa u jkun hemm xi ħadd taħtha jmut żgur[9]. Għaldaqstant l-Ewwel Qorti kellha kull raġun tgħid li dan il-*hoist* li jinstab fil-partijiet komuni, u li huwa ta' benefiċċju esklussiv tal-konvenuti appellanti, mhux postu fil-partijiet komuni. L-aktar li huwa ta' tħassib huwa s-sigurtà tal-operat tal-istess li jiddependi minn min ikun

[6] Fol. 171 faċċata ta' wara.
[7] Fol 190 tal-proċess.
[8] A fol. 138 tal-proċess
[9] A fol. 149 tal-proċess

qiegħed iħaddem l-istess *hoist*. Din il-Qorti, bħall-Ewwel Qorti, mhijiex konvinta mill-provi mressqa li bħala stat ta' fatt il-konjuġi Desira jieħdu l-prekawzjonijiet kollha sabiex ma jkunx hemm periklu.

29. Sa fejn imbagħad għandu x'jaqsam mat-travu, hekk kif wieġbu l-appellati, l-istess konvenuti appellanti qatt ma ressqu 'l quddiem din il-lanjanza quddiem l-Ewwel Qorti. Hekk kif intqal f'diversi sentenzi, fosthom ***Anthony Zarb et v. Emanuele Carabott et*** deċiża minn din il-Qorti fis-27 ta' Ottubru, 2021, tajjeb li jiġi mfakkar li mhux imħolli lill-partijiet iressqu argumenti ġodda fl-istadju tal-appell. Fi kwalunkwe każ, mhux biss mill-provi ma jirriżultax dak allegat mill-appellanti, talli fiċ-ċertifikat tal-perit *ex parte* ppreżentat minnhom stess b'mod speċifiku hemm indikat is-segwenti:

> *"Hoist is installed on 1-Beam.....I-Beam is dedicated for the Hoist operations only and does not form part of the building load structure."*

30. Għalhekk anke dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell ta' Jason u Jacqueline Desira, b'dan li t-terminu ta' tliet (3) xhur impost sabiex jitneħħew it-travu u l-*hoist* fil-kaxxa tat-taraġ jibdew jiddekorru mil-lum.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-appellanti Desira.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
gr