QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

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

Seduta ta' Nhar it-Tnejn 11 ta' Dicembru 2017

Rikors Numru: 119/2014 JPG

Kawza Numru: 7

Ulrich Barfuss (I.D. 24170A)

VS

Perit John (I.D. 638248M) u
martu Mariella (I.D. 599650M)
konjugi Gambina

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat ta' Ulrich Barfuss, datat 7 ta' Frar 2014, (vide fol 1 et seqq.), li jaqra hekk;

I. *ILLI r-rikorrent Ulrich Barfuss huwa proprjetarju u residenti ta' l-appartament numru 10 li jinsab fit-tieni sular ta' blokk ta' tnax-il appartament bin-numru ufficjali 46, bl-isem ta' 'Villa Michaela', li jinsab fi Triq il-Mizura, Swieqi, flimkien mal-garaxx bin-numru sitta (6) li jinsab sottostanti ghall-istess blokk t'appartamenti;*

II. *ILLI r-rikorrent akkwista l-istess proprjeta' minghand terzi permezz ta' titolu t'akkwist ta' l-10 t'Awwissu 2000 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Darmanin u liema proprjeta' dawn l-istess terzi xtraw minghand l-intimati Gambina permezz ta' titolu*

ta' bejgh tat-12 ta' Dicembru 1994 fl-atti tan-Nutar Dr John Debono. Kopji taz-zewg kuntratti relattivi qeghdin jigu hawn annessi u markati ***DOK A*** *u* ***DOK B****;*

III. *ILLI l-blokk ta' l-appartamenti fejn jinsab l-appartament tar-rikorrent, gie zviluppat mill-intimati Gambina billi kienu bnew l-istess blokk fuq art li kienu akkwistaw permezz ta' tliet atti separati u l-istess intimati Gambina huma llum proprjetarji ta' l-appartamenti bin-numri wiehed (1), erbgha (4), tmienja (8), disgha (9) u hdax (11) fl-istess blokk;*

IV. *ILLI l-intimati Gambina wahhlu zewg air conditioning units taht it-twieqi ta' l-appartament numru disgha (9), girien ma' dak tar-rikorrent, liema air conditioning units gew installati go xaft intern tal-blokka;*

V. *ILLI permezz tad-disa' paragrafu tal-kundizzjonijiet annessi mal-fuq imsemmi kuntratt ta' akkwist tat-12 ta' Dicembru 1994 bhala "Second Schedule Regulations" (kopja ta' liema qieghda tigi hawn annessa u markata* ***DOK C****) u li jirregolaw wkoll it-titolu tar-rikorrent fuq l-appartament tieghu, is-sidien tal-appartamenti kollha fil-blokk huma obbligati li ma jinstallawx air conditioning units tat-tip li jitwahhlu mat-twieqi fl-ebda parti tal-blokk u li jizguraw illi air conditioning units installati ma jikkawzaw l-ebda inkonvenjent lill-ko-proprjetarji tal-blokka;*

VI. *ILLI dawn iz-zewg air conditioning units gew imwahhlin direttament faccata tat-tieqa tal-kamra tas-sodda principali fl-appartament tar-rikorrent u wkoll qrib il-kcina li tintuza bhala kamra ta' l-ikel u fejn r-rikorrent iqatta' hafna mill-hin tieghu;*

VII. *ILLI dawn iz-zewg air conditioning units sew minhabba l-posizzjoni taghhom u sew minhabba l-vicinanza taghhom ghall-proprjeta' tar-rikorrent u senjatament ghall-kamra tas-sodda ta' l-istess mittenti, jikkawzaw hsejjes u moviment t'arja shuna;*

VIII. *ILLI dan qieghed jikkawza disturb lir-rikorrent u jimpedieh milli juza u jgawdi minghajr inkonvenjent l-appartament tieghu u, inoltre, l-istess air conditioning units gew installati kontra l-kundizzjonijiet li jiggovernaw il-blokk;*

IX. *ILLI dan kollu rrizulta wkoll minn tlett rapporti teknici separati ta' esperti teknici differenti in materja datati rispettivament 7 ta' Novembru 2011, 30 ta' April 2012 u l-aktar ricenti fit-2 t'Ottubru 2013 illi jikkonstataw li l-hsejjes ikkawzati mill-air conditioning units, huma ta' livell oghla milli permissibbli f'zona residenzjali b'mod specjali matul il-lejl u ghalhekk jikkawzaw disturb u ghandhom jitnehhew. Kopji tat-tliet rapporti qeghdin jigu hawn annessi* ***DOK D***, ***DOK E*** *u* ***DOK F****;*

X. *ILLI fuq l-iskorta tar-rapporti tal-esperti msemmija, r-rikorrent diga' interpella lill-intimati Gambina permezz ta' zewg ittri ufficjali datati l-1 ta' Gunju 2012 u l-15 t'Ottubru 2013 (kopji annessi* ***DOK G*** *u* ***DOK H*** *rispettivament) sabiex jirregolaw ruhhom skont il-ligi billi jnehhu z-zewg air conditioning units mwahhlin minnhom, izda l-intimati Gambina baqghu inadempjenti;*

GHALDAQSTANT, u ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

I. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati Gambina abbuzivament u illegalment qed jikkawzaw disturb lir-rikorrent biz-zewg air conditioning units illi l-istess intimati wahhlu fix-xaft intern tal-blokka appartamenti fejn jirresjedi r-rikorrent;*

II. *Tikkundanna lill-intimati Gambina sabiex f'terminu qasir u perentorju li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili jnehhu l-istess zewg air conditioning units li huma wahhlu abbusivament u llegalment, u tappunta perit sabiex jissorvelja dan il-process jekk tikkunsidra li dan hu necessarju;*

III. *Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrent sabiex hu stess inehhi l-imsemmija air conditioning units li wahhlu l-intimati Gambina, a spejjez ta' l-istess intimati, u tappunta perit sabiex jissorvelja dan il-process jekk tikkunsidra li dan hu necessarju;*

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittri ufficjali ta' l-1 ta' Gunju 2012 u tal-15 t'Ottubru 2013, flimkien ma' dawk tat-tliet rapporti tal-esperti datati 7 ta' Novembru 2011, 30 ta' April 2012 u l-aktar ricenti fit-2 t'Ottubru 2013 kontra l-intimati Gambina li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

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

Rat ir-Risposta Guramentata tal-Perit John Gambina u martu Mariella Gambina, datata 18 Marzu 2014, (vide fol 68 et seqq.q.), li taqra hekk;

<u>Procedura</u>

Preliminarjament il-fatt illi din il-Qorti m'ghandhiex gurisdizzjoni sabiex tisma din il-kawza. Skond il-kuntratt datat 10 ta' Awissu 2000 ix- "shafts", fejn hemm installati l-airconditioning units, huma parti mill-partijiet komuni. Barra minn hekk ai termini tal-klawzola (e) tal-kuntratt datat 12 ta' Dicembru 1994: "The administration, management, maintenance and repairs of the common parts ....shall be the responsibility of the "Owners Association"". In vista ta' dan, u in vista tal-artikoli 4, 26 u 30 tal-Kap. 398, it-talba tar-rikorrent titratta kwestjoni ta' condominium u b'hekk kellu jigi intavolat arbitragg mandatorju quddiem ic-Centru Malti tal-Arbitragg, u mhux il-procedura odjerna.

<u>Fil-Mertu</u>

Eccezzjonijiet legali

Illi l-attur xtara l-propjeta' in kwestjoni suggett ghall-kondizzjonijiet tal-kuntratt tat-12 ta' Dicembru 1994, liema kuntratt fl-artikolu "L" jghid: "It is expressly agreed between the parties that the purchasers shall not have any right to limit in any way vendor's (or vendor's successors in title), utilisation of the aforementioned common parts ....", u b'hekk ma jistax issa l-attur jippretendi li ghandu dritt jillimita l-uzu li l-konvenuti jistghu jaghmlu mill-istess shaft.

Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-klawzola 9 tas-Second Schedule Regulations taghmel referenza ghal "window type airconditioning units" u l-

airconditioners imwahhla fil-fatt mhumiex window type airconditioners; u barra minn hekk, u minghajr pregudizzju ghas-suespost dawn ir-regoli jorbtu lill-aventi causa tal-attur u mhux lill-konvenuti.

<u>Eccezzjonijiet Fattwali</u>

Illi l-premessi kollha tal-kawza, kif ukoll ir-rapporti esebiti, huma kollha "obsolete" u bla ebda bazi fattwali, stante li mid-data tal-ahhar rapport esebit, tbiddlu l-airconditioners in kwestjoni u tbiddlet ukoll il-posizzjoni fejn huma stallati l-airconditioners, kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza.

Illi fil-fatt l-airconditioners li hemm installati huma l-iktar moderni u l-iktar airconditioners silenzjuzi fis-suq u ma jharsux lejn il-kamra tas-sodda tal-attur u ma hu minnu xejn li dawn jikkagunaw disturbance.

Illi x-shaft li qed jilamenta dwaru l-attur, huwa proprju service shaft, intiz sabiex jilqa' gewwa fih servizzi bhal air conditioners, u hemm diversi fondi fl-istess blokka li fil-kuntratt tal-akkwist taghhom, ghandhom specifikatament imnizzel li l-airconditioner units iridu jitwahhlu fix-shafts. Fil-fatt hemm diversi air conditioning units, oltre dawk tal-konvenuti mwahhlin fix-shaft.

Illi il-compressor units tal-konvenuti ghadhom godda u mwahhlin il-fuq minn erbatax il-pied il-boghod mit-tieqa tal-atturi, mentre terzi persuni ghandhom compressor units eqdem u iktar b'sahhithom mill-compressor units tal-konvenuti, li qeghdin imwahhla propju taht it-twieqi tal-attur u dan ma lmenta xejn dwar dawn, izda qieghed, jiddiskrimina ghal skopijiet li jaf hu biss, sabiex jattakka l-airconditioners tal-konvenuti.

Illi in kwantu jirrigwarda l-istorbju, il-konvenuti jichdu li dawn l-airconditioners jaghmlu storbju iktar minn dak li huwa permessibbli. Fil-fatt ma hux korrett is-sound engineer inkarigat mill-attur li jghid li 35 decibel huwa the maximum allowable limit. Skond rapport tal-WORLD HEALTH ORGANIZATION, din ic-cifra hija pplikabbli ghal sick people and babies.

F'kazijiet normali, il-massimu rakkomandat huwa dak ta' 50 decibel, u dan zgur li ma huwiex milhuq.

Illi in kwantu jirrigwarda l-ilment li l-compressor units tal-konvenuti qed jiggeneraw shana fil-kamra tas-sodda tal-attur dan huwa impossibli skond ir-regoli tal-fizika, peress li l-units tal-attur huma 'l fuq minn erbatax il-pied il-boghod mit-tieqa tal-attur u l-arja shuna li tohrog minnhom titla 'l fuq u ma tivvjaggax orizzontalment ghal got-tieqa tal-attur. Semmai l-effett ghandu jkun l-oppost, cioe' li l-moviment t' arja shuna tielgha 'l fuq jikkawza moviment ta arja friska l-isfel fuq in-naha tal-attur.

Illi irid jigi rilevat ukoll li l-airconditioners li hemm fuq il-bejt qeghdin hemm b'mera tolleranza, u il-propjetraju tal-bejt jista' jgieghel lis-sidien tal-air conditioners inehhuhom minn hemm, minghajr ebda kumpens fi kwalunkwe hin u kwindi t-talba tal-attur li dawn il-units jitpoggew fuq il-bejt hija legalment insostenibbli. Fil-fatt jirrizulta minn kuntratti publici li l-airconditioning units ghandhom jitwahhlu esklussivament mal-hitan interni tax-shaft u mhux fuq il-bejt, li huwa propjeta' privata, kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat il-verbal taghha tat-13 ta' Lulju 2015, (vide fol 179 et seqq.), fejn fih innominat lill-Engineer Elizabeth Muscat Azzopardi bhala Perit Tekniku;

Rat ir-rapport tekniku tal-Ingineer Mr. Christopher Sammut, datat 14 ta' Frar 2017, (vide fol 244 et seqq.);

Rat in-nota t'osservazzjonijiet ta' l-attur Ulrich Barfuss, datata fil-11 ta' Settembru 2017, (vide fol 289 et seqq.);

Rat in-nota t'osservazzjonijiet tal-intimat, datata fit-12 t'Ottubru 2017, (vide fol 257 et seqq.);

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

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkonsidrat;

Il-Perit John Gambina xehed a fol 73A *et seqq.* illi kien hu li bena l-blokka ta' appartamenti in kwistjoni, u zamm sitta mit-tnax il-appartament. Ikkonferma illi x-*shaft* fejn hemm installati il-*units* tal-arja kondizzjonata mertu ta' din il-kawza huwa parti mill-*common areas*. **Xehed illi f'kull kuntratt hemm specifikat illi l-*air conditioners* ma jistghux jitwahhlu fuq il-bejt, izda jistghu jitwahhlu bis fix-*shafts*.**

Ulrich Barfuss xehed permezz ta' affidavit a fol 131 *et seqq.* illi huwa ilu jirrisjedi fl-appartament bin-numru 10, fit-tieni sular tal-blokka appartamenti bl-isem Villa Michaela mis-sena 2000. Spjega illi l-intimati huma proprjetarji ta' hames mit-tnax -il appartament f'din il-blokka, ghalkemm ma jirrisjedu fl-ebda wiehed minnhom. Spjega wkoll illi ghall-ewwel li beda joqoghod f'dan l-appartament, is-sidien kollha li kellhom sistema ta' arja kondizzjonata kienu jpoggu l-*unit* fuq il-bejt, inkluz l-intimati, u qatt ma rrizultaw xi problem. Kompla li gara pero illi mis-sajf tal-2010 l-intimati qabbdu lil xi haddiema biex jittrasferixxi tnejn minn dawn il-*units* ghal go x-*shaft* ntern li fuqu jifthu t-twieqi tal-appartament tieghu, u gew installati b'tali mod illi jaffacjaw direttament it-twieqi tal-kamra tas-sodda tieghu.

Xehed illi ghalkemm ghal ewwel ftit xhur dawn is-sistemi ma kienux qed jikkawzaw inkonvenjent, u ghalhekk ma rreagixxix, meta dahal is-sajf u l-uzu regolari taghhom kien qed jikkawza storbju kontinwu kif ukoll shanat. Spjega li ghalhekk dawn qed jaghmlu l-kondizzjonijiet ta' ghejxien fl-appartament tieghu intollerabbli u dan specjalment peress illi l-istorbju jinstema bhala hsejjes qawwija ta' tvenvin ghal ghoxrin minuta, interrotti b'intervall ta' silenzju ta' ghoxrin minuta, sakemm jibdew ghoxrin minuta ohra ta' tvenvin. Zied li minhabba f'hekk ma jistghax jorqod u jistrieh bil-lejl, u lanqas ma jista' jiftah it-twieqi meta dawn is-sistemi jkunu mixghulin.

Kompla li minhabba f'hekk, hu u xi sidien ta' appartament ohra kienu avvicinaw lill-intimati u talbuhom biex inehhu dawn is-sistemi, izda hu rrifjuta u insista li dawn is-sistemi kienu nstallati f'*service shaft*. Xehed li ghalhekk kien inkariga lil Perit Victor Torpiano u lil Inginier Simon Scicluna biex jirredigu rapport fuq is-sitwazzjoni, u meta l-intimati xorta baqghu jirrifjutaw li jnehhu s-sistemi ta' arja kondizzjonata mix-*shaft* kien inkariga lil Inginier Scicluna biex jirredigi *Noise Assessment Report* u baghat ittra ufficjali lill-intimat. Spjega li din id-darba l-intimati nehhew il-*units* li kien hemm u bidluhom ma ohrajn tal-istess marka izda ta' mudell differenti, u qabduhom b'mod li issa kienu faccata tat-tieqi tal-kcina tieghu. Zied li dan ma biddel xejn fic-cirkostanzi tieghu u huwa ghalhekk li kellu jiftah din il-kawza.

Kristina Fenech Soler xehdet permezz ta' affidavit a fol 137 illi hija ilha residenti fl-appartament numru 2 fil-blokka ta' appartamenti in kwistjoni mis-sena 2000, u kkonfermat ix-xhieda moghtija mir-rikorrent fl-affidavit tieghu.

Lynda Zammit xehdet permezz ta' affidavit a fol 138 illi hija ilha residenti fl-appartament numru 5 fil-blokka ta' appartamenti in kwistjoni mis-sena 1996, u kkonfermat ix-xhieda moghtija mir-rikorrent fl-affidavit tieghu.

Joseph David sive David Casolani xehed permezz ta' affidavit a fol 140 *et seqq*. illi ilhu residenti fl-appartament numru 6 fil-blokka ta' appartamenti in kwistjoni mis-sena 1995, u kkonferma ix-xhieda moghtija mir-rikorrent fl-affidavit tieghu. Zied illi ghalkemm huwa konxju li fil-kuntratt ta' akkwist hemm imnizzel illi il-*units* tal-arja kondizzjonata ghandhom jigu installati fix-*shaft* intern, ghall-ewwel li kienu bdew jirrisjedu fl-appartament taghhom, kien l-intimat stess li qalilhom li s-sistema kellha tigi nstallata fuq il-bejt, u kien biss xi zmien wara li kien qalilhom biex inizzlu s-sistema minn fuq il-bejt peress li ried jizviluppa l-arja. Spjega li pero dan l-izvilupp ma sarx u **llum il-gurnata sid il-bejt hija Miriam Camilleri li taghtom il-permess biex jitrasferixxu s-sistema ta' arja kondizzjonata lura ghal fuq i-bejt.** Zied illi dan huma m'ghamluhx minhabba l-ispejjez involuti, pero qal illi s-sistema taghhom hija silenzjuza ghall-ahhar, oltre li ma juzawhx ghal 98% miz-zmien, mentri s-sistemi nstallati mill-intimat jaghmlu hafna storbju u sahansitra jinstemghu mill-appartament taghhom li jinsab fl-ewwel sular.

Miriam Camilleri xehdet permezz ta' affidavit a fol 142 illi ilha residenti fl-appartament numru 12 fil-blokka ta' appartamenti in kwistjoni mis-sena 2006, u kkonfermat ix-xhieda moghtija mir-rikorrent fl-affidavit tieghu. **Xehdet li llum il-gurnata hija akkwistat il-bejt ta' din il-blokka u hi dejjem ippermettiet lis-sidien tal-varji appartamenti li jinstallaw s-sistemi ta' arja kondizzjonata fuq il-bejt.** Ziedet li meta l-intimati ittrasferew is-sistema ta' arja kondizzjonata ghal go x-*shaft* u bdew jintuzaw mir-residenti tal-appartament numru 9, **l-istorbju beda jinstemgha anke mill-appartament taghha**, **u t-tibdil taghhom u tal-posizzjoni taghhom, ma taffiex l-istorbju bl-ebda mod.**

In kontro-ezami a fol 158 *et seqq.* ikkonfermat illi l-intimati fethu kawza ta' spoll fil-konfront taghha, u kkonfermat ukoll illi se tizviluppa l-arja fuq il-blokka, u l-intimati qed jostakolawha f'dan. Xehdet illi l-kcina u l-*living area* tal-appartament taghha ghandhom twieqi li jaghtu ghax-*shaft* in kwistjoni, u m'hijiex certa jekk hemmx *air conditioners* ohra mibarra dawk nstallati mill-intmati, li jinsabu taht it-tieqa tas-sular ta' tahtha. Xehdet li hi certa li l-hoss gej mill-*units* tal-intimati ghaliex meta tiftah it-tieqa tista' tarahom sew, ghalkemm ma tistghax tara l-fan idur minhabba li hemm *grid* quddiemu. Mistoqsi jekk idejjaqix il-hoss ta' traffiku xehdet illi ma tantx jinstemgha traffiku f'dik it-triq. Ikkonfermat li hija ghandha *air conditioner* fil-kmamar fejn qed tghid li tisma' l-hoss tal-*air conditioners* tal-intimati, u xehdet li filwaqt li l-*unit* ta' barra qieghed fuq il-bejt il-*unit* ta' gewwa ma jaghmilx hafna storbju izda jaghmel biss, hoss normali ta' *air conditioner*. Mistoqsija rigward l-izvilupp li bi hsiebha taghmel fuq il-bejt xehdet illi ser ikun hemm parti mill-bejt intiz specifikatament biex jitpoggew l-*air conditioning units*. Mistoqsija jekk tafx li l-*air conditioners* mhux possibbli li jkollhom certu gholi bejn il-*unit* ta' gewwa u dak ta' barra wiegbet li ma tafx u li l-perit ma qalilha xejn dwar dan. Ikkonferma illi din il-parti tal-bejt desinjata hija prospettata li takkomoda ghal erbatax – il *unit*. Ikkonfermat illi x-*shaft* in kwistjoni, apparti li huwa intiz biex jaghtu arja u dwal lill-appartamenti, huwa wkoll intiz biex jghaddu minnu d-*drains* u l-katusi tal-ilma. Mistoqsija ghalhekk jekk dan ix-*shaft* huwiex intiz biex jghaddu s-servizzi kollha minnu, qablet, u qalet li x-*shaft* l-iehor ghandu wkoll l-istess skop.

In re-ezami a fol 171 *et seqq.*, mistoqsija dwar l-*air conditioners* ta' Casolani, wiegbet illi lanqas hi certa jekk juzahomx.

Carmel sive Lino Vassallo xehed permezz ta' affidavit a fol 143 illi ilhu residenti fl-appartament numru 12 fil-blokka ta' appartamenti in kwistjoni mis-sena 2006, u kkonferma ix-xhieda moghtija mir-rikorrent fl-affidavit tieghu.

L-Inginier Simon Scicluna xehed permezz ta' affidavit a fol 144 *et seqq.* u kkonferma bil-gurament tieghu il-kontenut tar-rapporti redatti minnu fit-30 ta' April 2001 u fit-2 ta' Ottubru 2013. Spjega li l-ewwel rapport ghamlu wara semplici stharrig tal-post biex ikun jista' jiddetermina l-ambjent li fih gew installati dawn il-*units,* kif ukoll il-marka u l-mudell tal-*air conditioners* installati, biex b'hekk imbaghad seta' jsib, tramite l-*internet,* letteratura teknika li tikkorrispondi precizament ghal dawk il-*units*. **Xehed illi l-mudell in kwistjoni jaghmel hoss b'qawwa ta' 52dB(A), u ghalhekk peress illi d-distanza bejn il-*unit* u t-tieqa tar-rikorrent hija ta' 4.2m, kif imkejjla minnu stess, dan il-hoss jistema' minn din il-kamra bil-qawwa ta' madwar 44dB(A).** Zied illi barra minn hekk, aktar ma jghaddi zmien minn meta dawn il-*units* ikunu gew installati, **aktar jaghmlu storbju**. Qal ukoll illi skont ***standards*** **internazzjonali, il-livell ta' storbju m'ghandux jeccedi l-qawwa ta' 35dB(A) bil-lejl u 40 u 45 dB(A) matul il-gurnata.**

Fir-rigward tat-tieni rapport spjega illi fit-23 ta' Settembru 2013 kien pogga fil-kamra tas-sodda tar-rikorrent strument intiz biex jirrekordja l-livell ta' hsejjes fil-post, u mir-rapport jirrizulta illi l-*air conditioners* inxteghlu madwar 20:40, kif jidher mill-fatt illi l-livel ta' hsejjes mar minn 33dB(A) **ghal 42dB(A),** u madwar 22:25, il-livell ta' hsejjes kompla zdied ghal **49dB(A) u baqa' hekk sa 02:00**. Spjega li z-zieda fil-hoss probabbilment giet mill-fatt illi kien beda jithaddem it-tieni *air conditioner*. Zied li barra minn hekk, peress illi **dawn il-*units* jitfghu arja shuna, r-rikorrent ma jistghax izomm it-twieqi tal-appartament tieghu miftuhin u ghalhekk dan qed ikompli jzid l-inkonvenjent soffert minnu.**

Il-Perit John Gambina xehed permezz ta' affidavit a fol 191 *et seqq.* illi huwa kien zviluppa l-blokka ta' appartamenti in kwistjoni, u kien zamm ghalih sitta mit-tnax – il appartament. Xehed ukoll illi l-appartament tieghu u tar-rikorrent huma t-tnejn fit-tieni sular. Spjega li l-bejt huwa proprjeta privata u ma jifformax parti mill-partijiet komuni tal-blokka, u skont il-kuntratti ta' bejgh tal-appartamenti, m'huwiex permess illi *units* tal-arja kondizzjonata jigu nstallati fuq il-bejt, izda skont l-istess kuntratti dawn ghandhom jitpoggew fil-btiehi nterni b'mod li ma jiddisturbawx residenzi ohra. Zied illi kien hemm

xi zmien fejn b'mod purament bonarju u minghajr l-ebda obligazzjoni kien ippermetta lil xi sidien ta' appartamenti li jpoggu l-*unit* tal-arja kondizzjonata taghhom fuq il-bejt, u fl-2007, meta kien applika biex jibni sular iehor, kien qal lil dawn ir-resident biex inehhu l-*unit* taghhom minn fuq il-bejt, u kien ghalhekk illi l-familja Casolani, li huma s-sidien tal-appartamenti numru 6 u 7 kien caqalqu l-*unit* taghhom fil-bitha nterna. Spjega li r-rikorrent huwa l-unika persuna li xtara l-appartament tieghu mhux minghandu izda mingand terza persuna, fi zmien meta dawn il-*units* kienu fuq il-bejt, u huwa ghalhekk li ghandu l-impressjoni li dan kien bi dritt u mhux b'koncessjoni. L-intimat kompla li fl-2009 huwa kien biegh il-bejt u l-arja tal-blokka lil Miriam Camilleri, li minn naha taghha ittrasferiet it-titolu taghha lil terzi li applikaw biex jibnu aktar sulari, u ghalhekk il-*units* zgur li se jkollhom jitnehhew minn fuq il-bejt.

Rigward l-access maghmul mill-espert tekniku, xehed illi dakinhar kien prezenti wkoll l-Inginer Simon Scicluna, li kien inhatar bhala espert tekniku privat mir-rikorrent u li kien gia irrediga rapport li gie prezentat f'dawn il-proceduri. Xehed illi x-xenarju li fih ha r-*recordings* l-espert tekniku m'huwiex realistiku, u dan peress illi r-rikorrent zgur li jaghlaq il-purtiera peress li t-tieqa tieghu tigi faccata tat-tieqa tal-appartament numru 9, u li barra minn hekk lanqas ma nghalaq l-*insect screen.*

Zied ili qabel l-ewwel seduta ta' din il-kawza, sabiex jevita l-inkwiet, biddel l-*air conditioners* tieghu li kienu ghadhom godda, b'*air conditioners* ohrajn ta' l-ahhar generazzjoni, u dawwarhom biex jigu jharsu l-boghod mil-kamra tas-sodda tar-rikorrent, u wkoll poggihom b'*central timer* sabiex jintfew awtomatikament fl-ghaxra ta' filghaxija qabel il-*curfew* imposta bil-ligi.

In kontro-ezami a fol 198B *et seqq.* xehed illi huwa m'huwiex marbut bit-termini tal-kuntratt ta' bejgh peress illi huwa m'ghamilx kuntratt mieghu nnfisu. Ikkonferma illi ghalkemm huwa kien applika ghal permess ta' zvilupp tal-bejt fl-2007, u sussegwentement biegh il-bejt u l-arja fl-2009, il-*units* tal-arja kondizzjonata kien poggihom fil-bitha nterna fl-2010, u dan ghaliex ried ikun konsistenti mal-persuni li kien qalilhom li l-bejt ser jigi zviluppat u li allura ma setghux ihallu l-*unit* tal-arja kondizzjonata taghhom. Xehed ukoll illi Miriam Camilleri, li kienet xtrat il-bejt u l-arja minghandu, kienet qaltlu kemm il-darba li ma ridix, il-*units* tal-air conditioner fuq il-bejt. Ikkonferma illi s-suggerimenti li ghamel hu waqt l-access gew milqugha, u li filfatt kienu ttiehed *recordings* bit-tieqi mbexxqa kif

issugerixxa hu. Ikkonferma illi s'issa hadd mir-resident ma ghadu nizzel il-*unit* tieghu minn fuq il-bejt.

Ikkonsidrat;

Permezz tal-eccezzjoni preliminari taghhom l-intimati eccepew illi din il-Qorti m'hjiex kompetenti sabiex tisma' din il-kawza, u dan peress illi l-ilment tar-rikorrent kellu jigu sottomess ghall-arbitragg mandatorju skont l-Artikolu 4, 26 u 30 tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Ebejer vs Stefan Muscat et** deciza minn din il-Qorti diversamet presjeduta fil-21 ta' Mejju 2015 inghad illi:

> **"…*l-istanzi speċifiċi fil-liġi tagħna fejn hemm ipprovvdut li l-arbitraġġ huwa mandatorju huma l-eċċezzjoni għar-regola li huma l-qrati ordinarji li huma kompetenti ratione materiae fi kwistjonijiet ta' dritt ċivili. Fejn il-leġislatur ried fil-liġi tagħna li jiddipartixxi mill-kompetenza tal-qrati ordinarji billi jagħmel l-arbitraġġ mandatorju, dan ġie speċifikat espressament fil-liġi stess. Ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit. Fejn il-liġi riedet tgħidu, qalitu. Fejn ma riditx tgħidu, baqgħet siekta.***
>
> ***Sabiex jiġi determinat jekk il-kwistjoni bejn il-kontendenti f'din il-kawża hijiex waħda minn dawk l-istanzi eċċezzjonali fejn il-leġislatur ried li l-arbitraġġ ikun mandatorju, dan għandu jirriżulta espressament mill-kliem tal-liġi nnifisha u minn xejn aktar*."**

Dan huwa bbazat fuq il-hsieb tal-Qorti tal-Appell illi fis-sentenza fl-ismijiet **Middlesea Insurance plc et vs Gevmida Ltd** deciza fit-23 ta' Ottubru 2009 rreteniet illi fir-rigward ta' arbitragg mandatorji:

> **"[t]*rattasi ta' proċedimenti, ta' indoli koerċitiva, l-istess għandhom jirċievu interpretazzjoni ristrettissima. Dan qed jiġi rilevat in kwantu l-interpretazzjoni ta' liġi għandha tkun dejjem konsona mar-raġuni u, f'dan il-każ, ma jidhrux li huwa raġonevoli, proprju f'materja eċċezzjonali***

> ***u ta' imposizzjoni mandatorja, illi jiġu ammessi estensjonijiet ta' kontroversji li l-istess leġislatur ma kkontemplax.***"

Fir-rigward ta' dak il-kwistjonijiet illi ghandhom jigu sottomessi ghall-arbitragg mandatorju, fis-sentenza fl-ismijiet **Nazzareno Caruana vs John Inguanez** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Jannar 2010 intqal illi:

> "**[l]*-att dwar il-Condominia jirregola, veru, kull blokk ta' bini li jaqa' fid-definizzjoni ta' condominium skont l-istess Att, però ma jassoġġettax kull kwistjoni li tolqot il-condominium għall-arbitraġġ. L-Att innifsu għandu diversi artikoli li jipprovdu li, f'każ ta' tilwima fuq il-materja diskussa f'dak l-artikolu, il-kwistjoni trid titressaq quddiem arbitru. Hekk insibu din ir-riferenza fl-Artikolu 8(7), 11(5), 14(8), 15(3)(4), 19(3), 20, 23(1), 24(7) u 25;***"

Vide wkoll **Charles Ebejer vs Stefen Muscat et,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 21 ta' Mejju 2015.

Fuq l-istess punt, fis-sentenza fl-ismijiet **Dr. Clinton Bellizzi noe vs Fiorentina Darmenia Jochimsen** deciza mit-Tribunal Ghal Talbiet Zghar fis-26 ta' Mejju 2014 intqal illi:

> "***...mandatory arbitration is imposed only where the Condominium Act so directs. We find that in the Condominium Act there are two (2) instances where the word "shall" is used (see articles 20 and 25) and therefore in these two instances there is no doubt whatsoever that it is the Arbitration Centre which is competent. The issues referred to in these two articles of the law must by law be submitted to the Arbitration Centre. All other issues, specifically where the words "may refer the matter to arbitration" are used, then it is the choice of the individual whether to institute proceedings before the Civil Courts or whether to institute them in the Arbitration Centre. If this was not the case then sub-articles (3) and (4) of article 15 of Chapter 398 would not make any sense.***"

Skont l-Artikolu 4 tal-Att Dwar il-Condominia, citat mill-intimati bhala bazi ghall-eccezzjoni preminari taghhom:

> ***"Id-disposizzjonijiet tat-Titolu V tat-Taqsima I tat-TIENI KTIEB tal-Kodiċi Ċivili m'għandhomx ikunu japplikaw għal proprjetà li tkun pro indiviso fil-partijiet komuni tal-condominium."***

Jidher ghalhekk illi l-artikolu citat mill-intimati bl-ebda mod ma jeskludi l-kompetenza ta' din il-Qorti milli tiddetermina din il-kwistjoni. Il-fatt wahdu illi din il-Qorti hija prekluza milli tapplika id-disposizzjonijiet tat-Titolu V tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili ma jfissirx b'daqshekk illi din il-Qorti hija zvestita mill-kompetenza illi tisma' u tiddetermina din il-vertenza, ghaliex, apparti illi dan m'huwiex espressament previst mill-artikolu citat, il-vertenza in kwistjoni tista' tigi deciza mhux biss a bazi tad-disposizzjonijiet li jirregolaw l-istatut tal-ko-proprjeta, izda wkoll skont il-principji tal-buon vicinat, kif ser jigi spjegat aktar il-quddiem f'din is-sentenza.

Ghalhekk, l-eccezzjoni preliminari tal-intimati ta' nuqqas ta' kompetenza qed tigi michuda.

Ikkonsidrat:

Fil-meritu, din hija kawza li titratta ilment ta' inkonvenjent ikkawzat mis-sistema ta' arja kondizzjonata tal-intimati, li hi nstallata fil-bitha nterna tal-blokka ta' appartamenti fejn joqghodu l-partijiet. F'din il-bitha nterna jifthu t-twieqi tal-kcina u tal-kamra tas-sodda tar-rikorrent. Skont ir-rikorrent, dawn il-*units* jiggeneraw storbju eccessiv, rih shun, u konsegwentement ma jkunx jista' jhalli t-twieqi miftuhin. Ghalhekk r-rikorrent irid illi l-intimati jitrasferixxu dawn il-*units* fuq il-bejt. Minn naha taghhom, l-intimati jichdu l-allegazzjonijiet tar-rikorrent, isostnu illi s-sistema ta' arja kondizzjonijiet ghandhom jigu nstallati fil-btiehi nterni u mhux fuq il-bejt, u jghidu illi ezatt qabel ma bdiet tinstema din il-kawza, huma biddlu s-sistema ta' arja kondizzjata, sabiex din tkun iktar silenzjuza u tikkawza inqas inkonvenjent lir-rikorrent.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Alexander Grech et vs Mamma Mia Company Limited et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-7 ta' Frar 2012 gie rrilevat illi:

> ***"...l-uzu tal-jedd ghandu jkun fil-qies li jmiss, anke meta dan il-jedd ikun wiehed ta' proprjeta'. In-natura assoluta tal-proprjeta' ma jfissrix li s-sid jista jaghmel dak kollu li jrid. Dan il-qies ghalhekk ssir mbaghad abbuz meta s-sid anke b'mezzi li ma jidhrux jissupera dak il-limitu tad-dritt ta' proprjeta tieghu biex b'hekk jilledi d-drittijiet ta' terzi.*** **(...)**
>
> **(...)** ***L-obbligazzjonijiet tal-"buon vicinato" għalhekk essenzjalment huma li, waqt li s-sid għandu l-ewwelnett inaqqas kemm jista' l-inkonvenjent li joħloq lill-girien l-użu tal-proprjeta tiegħu, il-girien għandhom id-dmir li jittolleraw dak ir-residwu ta' inkonvenjent inevitabbli sakemm dan ikun normalment tollerabbli f'dik iż-żona partikolari.*** **"**

Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Mifsud et vs Victor Camilleri** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Dicembru 2004 intqal illi:

> **"[d]*an huwa principju rikonnoxxut kemm il-darba fil-gurisprudenza lokali li l-molestja ghandha tigi sopportata mill-gar/girien meta din ma tkunx gravi u cjoe' meta din ma teccedix il-limiti tat-tolleranza (ara l-kawza fl-ismijiet John Testa v. Anthony Bruno et noe, deciza minn din il-Qorti diversament komposta fit-30 ta' Mejju, 1988). Il-Qorti ta' l-Appell diga' kellha l-okkazzjoni biex il-kawza fl-ismijiet Pio Bezzina v. Giacomo Galea deciza fis-27 ta' Gunju 1955 inter alia tirritjeni hekk dwar l-argument in kwistjoni:***
>
> ***"Jista' liberalment jinghad li l-gurisprudenza taghna hija, f'din il-materja, f'dan is-sens: jigifieri li d-dritt tal-proprjetarju li juza u jiddisponi mill-haga proprja ghandhu jigi kontemperat ma' dak tal-proprjetarji vicini".***

Rigward id-dritt ta' buon vicinat fil-kaz ta' blokka ta' appartamenti, u specifikatament fir-rigward tal-uzu tal-partijiet komuni minn xi hadd mis-sidien ta' wiehed minn dawn l-appartamenti, fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Mamo pro et noe vs Fiorentina Darmania**

Jochimsen deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-3 ta' Gunju 2014 inghad illi:

"***...bil-fatt innifsu illi l-camera qed tirrekordja d-dhul u hrug tal-okkupanti tal-blokka dan jista' jikser id-dritt tal-buon vicinat protett skond il-gurisprudenza nostrana...il-Qorti hi propensa li taccetta li jista jkun qed jinkiser id-dritt tal-buon vicinat fejn diversi persuni jghixu fl-istess blokk bini u wiehed qed jagixxi b'tali mod li dan il-buon vicinat mhux jigi rispettat.***"

Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet **Grima vs Atkins** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Lulju 2007 intqal illi l-fatt li r-residenti ta' blokk ta' appartamenti jistghu jaghmlu uzu mill-partijiet komuni:

"**[d]*an ma jfissirx li l-konvenuti jistghu jaghmlu li jridu fuq il-bejt, ghax hemm limitazzjonijiet li r-regoli tal-buon vicinat jimponu*.**"

Anke fis-sentenza fl-ismijiet **Spiteri vs Popeye Investments Ltd** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Novembru 2006, intqal illi residenti ta' blokk ta' appartamenti ghandha id-dritt li taghmel uzu mill-partijiet komuni:

"***...dejjem sakemm dan taghmlu fil-qies gust u billi tirrendi l-anqas inkonvenjent possibbli lill-proprjetarji l-ohra tal-blokk*.**"

Fir-rigward ta' hsejjes eccessiva imbaghad, intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Carmel sive Charles Gruppetta et vs Paul Azzopardi** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-14 ta' Lulju 2011:

"***...hemm responsabilita` civili fir-rigward tal-kumpannija konvenuta ghaliex kienet ecceduta l-mizura tal-bon vicinat. Il-hsejjes accertati mill-perit tekniku bhala eccessivi fil-kuntest ta` zona residenzjali bhal dik in kwistjoni jikkostitwixxu molestja fil-konfront tal-atturi li ghalhekk ghandhom dritt jitolbu rimedju minn din il-Qorti (ara "Bugeja vs***

Washington" – Kollez. Vol. XVI.I.38 u "Briffa vs Aquilina" – Appell – 15 ta` April 1966 fost ohrajn)."

Minn din ir-rassenja ta' gurisprudenza, jidher illi l-principji tal-buon vicinat japplikaw ukoll ghall-uzu maghmul mill-ko-proprjetarji tal-partjiet komuni fi blokk ta' appartamenti. Barra minn hekk, jidher ukoll illi kwistjonijiet rigwardanti storbju eccessiv jistghu' ukoll jigu risolti b'applikazzjoni tal-principji tal-buon vicinat. Illi ghalhekk, sabiex tirnexxi din l-azzjoni minn naha tar-rikorrenti irid jirrizulta illi bl-agir tal-intimati, u cioe bit-thaddim tas-sistema ta' arja kondizzjonata taghhom, huma qed isofru molestja gravi li teccedi l-limiti ta' tolleranza.

Il-Qorti rat illi fil-mori tal-kawza l-intimati biddlu s-sistemi ta' arja kondizzjonata taghhom u installawhom iktar il-boghod mill-kamra tas-sodda tar-rikorrent, sabiex inaqqsu l-inkonvenjent soffert minnu. Jirrizulta wkoll mix-xhieda mhux kontradetta, illi s-sistema tal-intimat llum il-gurnata tahdem b'*automatic timer* u ghalhekk il-hinijiet tal-operazzjoni taghha huma dejjem l-istess: u cioe mis-7.00am sat-8.00am, u mis-7.00pm sal-10.00pm.

Il-Qorti rat ukoll ir-rapport u r-risposti in eskussjoni tal-Perit Tekniku Inginier Christopher Sammut, minn liema johrogu dawn il-konkluzjonijiet principali:

1. Fil-kcina, il-*background noise* meta s-sistemi ta' arja kondizzjonata ma jkunux imqabddin huwa ta' 33.2 dB filwaqt illi meta jitqabbdu dawn is-sistema dan joghla ghal 51dB. Skont ir-rapport tal-perit tekniku (Fol 250) dan huwa"...***of moderate annoyance".***

2. Fir-rigward tal-kamra tas-sodda, il-perit tekniku ikkonstata illi l-istorbju li ghalih tigi suggetta jkun ta' 1.7dB iktar gholi minn dak rakkomandat mill-World Health Organisation (Fol 257). Huwa rrileva wkoll illi peress illi skont l-intimati, dawn is-sistemi jahdmu b'*timer* u ghalhekk jintfwew awtomatikament fl-ghaxra ta' bil-lejl**, ir-rakkomandazzjoni ghal matul il-lejl m'humiex applikabbli peress illi sal hin meta jintfwew dawn is-sistemi, ikun ghadu ma bediex il-lejl, hekk kif interpretat minn dawn ir-rakkomandazzjonijiet.**

In kwantu ghall konkluzjonjiet peritali, Il-Qorti taghmel referenza ghall-insenjament ta' dawn il-Qrati:

> ***"kif pacifikament assodat f'bosta decizjonjiet il-konkluzjonijiet peritali huma bhal materjali istruttorji ohrajn kontrolabbli mill-gudikant, tant li kif jinghad fl-Artikoli 681, Kapitolu 12, il-Qorti mhux marbuta li taccetta dawn il-konkluzjonijiet kontra l-konvinzjoni taghha nfisha . Gie deciz, izda, illi "dan ma jfissirx pero' illi l-Qorti tista' taghmlu b'mod legger jew kappriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunjiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjonijiet ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami" ("Philip Grima -vs-Carmelo Mamo et nomine", Appell 29 ta' Mejju 1998). "Jigifieri l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kienitx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku." ("Anthony Cauchi -vs- Carmel sive Charles Mercieca." Appell 6 t'Ottubru 1999; "John Saliba –vs- Joseph Farrugia", Appell, 19 ta' Novembru 2001);"***

Il-Qorti wara li ezaminat u analizzat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku, taghraf illi ma tistghax takkolji ir-rezultanzi minnu raggunti ghar-ragunijiet li ser jigu spjegati.

Minkejja dak sollevat mill-Perit Espert, jirrizulta illi ghalkemm l-air conditioner lahqu nghalqu minn posthom u gew mwahhla f'post l-aktar imbieghed fil bitha interna mill-kamra tas-sodda tar-rikorrent, l-air conditioners il-godda xorta baqghu **jiggeneraw hsejjes bil-lejl ta' 51DB meta l-istandard ta' hsejjes mal-lejl m'ghandux jeccedi 35DB.**

Il Perit Tekniku ghazel li ma japplikax il-livelli tal-hsejjes imposti ghal matul il-lejl ghaliex s-sistema giet mghammra b'timer li jintefa' fl-10.00 ta' filghaxija.

Il-Qorti ma taqbel xejn ma dan ir-ragunament. Dan qed jinghad ghaliex, il-Qorti ma ssib ebda konfort fil-fatt li hemm control timer ghaliex kif spjega il-Perit Tekniku fuq domanda tal-Qorti stess, dan it-timer jista' jigi mibdul kif irid u meta jixtieq is-sid.

Is-sidien tal-flats l-ohra fil-Blokk kollha affermaw li l-hsejjes generati mill-*air conditioners* il-godda huma l-istess bhal dawk precedenti. Di piu', is-sid tal-arja tal-bejt tal-Blokk, Miriam Camilleri, ma sabet ebda oggezzjoni biex l-*outdoor units* tas-sistema tal-arja kondizzjonata tal-appartamenti tal- blokk jitqieghdu fuq il-bejt.

Il-lejl hu hemm ghall-mistrieh tac-cittadin u hsejjes eccessivi matul il-lejl jiksru s-serhan tant bzonnjuz u essenzjali tal-individwu u hu ghalhekk li jivjolaw d-dettami tal-buon vicinat.

Di piu', l-ishanat li jarmu l-*outdoor units* isarrfu f'restrizzjoni intollerabbli fis-sens li r-rikorrenti ma jistax jiftah it-twieqi tal-kamra tas-sodda tieghu. Dan l-istat ta' fatt ukoll jivjola d-dettami tal-buon vicinat.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat, tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti; Tordna lill-intimati jaqilghu mill-bitha interna tal-blokk ta appartamenti in kwistjoni, l-*outdoor units* tas-sistema tal-arja kondizzjonata taghhom fi zmien xaghrejn minn din is-sentenza biex jitqieghdu, bil-permess tas-sid, fuq il-bejt tal-blokk tal-istess appartamenti . Jekk dan it-terminu jghaddi inutilment, il-Qorti tawtorizza lir-rikorrenti jirrimwovi l-*outdoor units* imsemmija mill-bitha interna tal-blokk ta appartamenti nkwistjoni a spejjez tal-intimat.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Moqrija.

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

Lorraine Dalli
Deputat Registratur