QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 23 ta' Frar, 2022.

Numru 4

Rikors numru 119/14/1 JPG

Ulrich Barfuss

v.

Perit John u martu Mariella konjuġi Gambina

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur datat 7 ta' Frar, 2014, li permezz tiegħu ngħad 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."

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti konjuġi Gambina, tat-18 Marzu, 2014, li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet:

"<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 talkuntratt 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.

Eccezzjonijiet Fattwali

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."

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-11 ta' Diċembru, 2017, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi:

"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."

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"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.

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 kondizzj "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 onata 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 talKodiċi 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 talokkupanti 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."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti konjuġi Gambina, li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti sabiex tilqa' l-appell tagħhom u tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Diċembru, 2017, fl-ismijiet premessi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat.

6. Rat ir-risposta tal-attur appellat li permezz tagħha ssottometta li din il-Qorti għandha tiċħad l-appell tal-konvenuti, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

7. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell in eżami li baqa' differit għas-sentenza.

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. Illi l-attur ressaq din il-kawża fejn jikkontendi li l-konvenuti kienu qegħdin jikkawżaw disturb permezz ta' żewġ *units* tal-arja kundizzjonata li waħħlu fix-xaft intern tal-blokka tal-appartamenti fejn huwa joqgħod u għalhekk talab li l-Qorti tikkundanna lill-istess konvenuti jneħħu l-imsemmija *units* tal-arja kundizzjonata u fin-nuqqas tawtorizza lill-istess attur ineħħihom huwa stess.

10. Da parti tagħhom, il-konjuġi Gambina jikkontestaw l-azzjoni attriċi u apparti li jressqu eċċezzjoni preliminari li permezz tagħha jikkontestaw il-ġurisdizzjoni tal-qrati milli jisimgħu din il-kawża, peress li jikkontendu li l-każ huwa wieħed regolat permezz ta' arbitraġġ mandatorju, fil-mertu jikkontendu li l-attur m'għandux dritt jillimita l-użu li l-konvenuti jistgħu jagħmlu mill-istess xaft, u li r-regoli jorbtu lill-*aventi causa* tal-attur u mhux lill-konvenuti. Dan apparti li l-konvenuti jikkontendu li biddlu l-kompressuri tal-arja kundizzjonata, kif ukoll tbiddlet il-pożizzjoni tagħhom bil-għan li ma jikkawżawx disturb. Iżda x-xaft li fih hemm l-imsemmija kumpressuri huwa proprju *service shaft* intiż proprju għal tali tagħmir, tant li hemm kompressuri aktar qodma, ta' residenti oħra fl-istess xaft. Jikkontestaw ir-rapport tal-inġinier *ex parte* nkarigat mill-attur u jisħqu li t-tagħmir tal-arja kkundizzjonata ma jagħmilx storbju aktar minn dak li huwa permessibbli u lanqas ma jiġġeneraw sħana akbar fil-proprjeta` tal-attur.

11. Permezz tas-sentenza tagħha l-ewwel Qorti filwaqt li ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, laqgħet it-talbiet tal-attur u ordnat lill-istess konvenuti jaqilgħu mill-bitħa nterna tal-blokk ta' appartamenti, l-*outdoor units* tas-sistema tal-arja kundizzjonata fi żmien xahrejn, sabiex bil-permess tas-sid, jitqiegħdu fuq il-bejt tal-blokk tal-istess appartamenti u jekk jgħaddi dan it-terminu inutilment, l-attur ikun jista' jneħħi huwa stess

l-istess tagħmir mill-bitħa nterna tal-blokk tal-appartamenti in kwistjoni, a spejjeż tal-konvenuti. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

12. Il-konvenuti ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponew appell minnha. L-appell tal-konvenuti jissejjes fuq seba' aggravji:

(i) in-nuqqas ta' ġurisdizzjoni tal-ewwel Qorti li tisma' u tiddeċiedi l-kawża in kwistjoni;

(ii) is-sentenza appellata tinjora l-obbligi kuntrattwali tal-appartamenti dwar il-lokazzjoni tal-*airconditioning units* fil-btieħi;

(iii) l-allegat ksur tar-regoli tal-*buon* viċinat;

(iv) l-inkonvenjent ikkaġunat mill-arja sħuna ġġenerata mill-*airconditioners* tal-appellanti;

(v) l-iskartar tal-konklużjoni tal-perit tal-Qorti;

(vi) it-talbiet u d-deċiżjoni tal-Qorti li takkoljihom hija nsostenibbli; u

(vii) is-sentenza hija ambigwa, nkonklussiva u ineżegwibbli.

13. Għandu jingħad mal-ewwel li din il-Qorti ma taqbilx mal-konvenuti appellanti, in kwantu jilmentaw mid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti dwar il-kompetenza tagħha billi għamlet referenza għall-ġurisprudenza fuq każijiet oħra ta' kwistjonijiet kondominjali, mingħajr ma tat każ tal-ispjegazzjoni mogħtija minnhom fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom dwar l-amministratur kondominjali reġistrat skont il-liġi u dan b'differenza għall-każijiet ċitati mill-ewwel Qorti. Jiġi osservat li għalkemm il-konvenut appellant xehed li kien hemm amministratur appuntat skont il-liġi (ara fol. 73B), ma jirriżultax min hu dan l-amministratur. Fil-verita` l-konvenuti appellanti jisħqu fuq is-setgħat assenjati lill-amministratur skont il-liġi, iżda dan mhuwiex il-mertu tal-kawża in eżami, tant li ma tressqu l-ebda provi dwar xi lmenti bħal minuti sabiex isostnu li din il-materja kienet qiegħda tiġi ndirizzata mill-amministratur, jew li l-istess amminstratur ħa xi passi fuq il-kwistjoni in eżami, minkejja s-setgħa mogħtija lilu bil-liġi. Saħansitra kuntrarjament għal dak li jingħad mill-konvenuti appellanti, waħda mis-sentenzi ċitata mill-ewwel Qorti, saret minn amministratur kontra waħda mill-kondomini (ara sentenza **Dr. Clinton Bellizzi noe. v. Fiorentina Darmenia Jochimsen**).

14. Kif ġustament osservat mill-ewwel Qorti, fil-ġurisprudenza ċitata minnha, il-liġi tal-*condominium* ma timponix li kull kwistjoni li tolqot il-*condominium* tiġi determinata permezz ta' proċeduri ta' arbitraġġ. Anzi

filwaqt li hemm diversi provvedimenti tal-liġi fejn jingħad li kwistjoni "tista' ssir referenza għall-arbitraġġ" (ara Artikoli 8(7), 11(5), 14(8), 15(3), 15(4) u 23(1) tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta), huma limitati l-każijiet fejn il-liġi timponi li kwistjoni għandha tiġi determinata permezz ta' arbitraġġ mandatorju (Artikoli 20 u 25 tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta). Il-konvenuti appellanti ma jagħmlu ebda referenza għal xi wieħed mill-Artikoli tal-liġi hawn imsemmija, sabiex isostnu kif il-każ in eżami jinkwadra taħt xi provvediment tal-liġi li jikkontempla arbitraġġ. Isegwi li l-Qrati mhumiex marbuta li jiddeklinaw milli jisimgħu kwistjonijiet fejn il-liġi ma timponix arbitraġġ mandatorju. Kwindi din il-Qorti ma taqbilx mal-konvenuti appellanti meta jingħad minnhom li d-deċiżjoni tal-Qorti f'dan il-każ tmur kontra dak li jipprovdi l-Kap. 398.

15. Għalkemm il-konvenuti appellanti jinvokaw l-Artikolu 30 tal-Kap. 398 in sostenn tal-aggravju tagħhom, kif ingħad fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-2 ta' Ottubru, 2012, fil-kawża fl-ismijiet **Carmel Axiaq et v. Amedeo Abela et:**

> *"Jigi relevat illi l-artikolu 30 tal-Kap. 398 hi cara hafna u tipprovdi li f'dawk il-kwistjonijiet li skond dan l-Att jistghu jigu jew ghandhom jigu riferuti ghal arbitragg, ebda Qorti ma ghandha tintervjeni jew tkun kompetenti hlief meta jigi hekk provdut bl-imsemmi Att dwar l-Arbitragg.*
>
> *...*
>
> *Il-gurisprudenza kostanti tal-Qrati hi illi **l-gurisdizzjoni tal-Qrati hi sradikata biss fejn il-ligi tikkontempla dan specifikament jew fejn il-partijiet bi qbil jaghzlu li jissottomettu ruhhom ghal arbitragg volontarju**.*

> *Kemm ir-raba skeda tal-Kap. 387 u l-artikolu 30 tal-kap. 398 fuq citati jillimitaw il-kazijiet fejn parti ghandha jew tista' tmur ghal arbitragg. Hu minnu li l-Kap. 398 jirreferu fl-artikolu 30 ghal vertenzi li jistghu jew ghandhom jigu riferiti ghal arbitragg, pero* ***il-kelma 'jistghu' ma tpoggix obbligi madatarji fuq il-Qorti li tiddeklina li tisma' vertenzi li mhix esklusa bil-ligi fejn il-ligi stess timponi mezz ta' rizoluzzjoni alternattiva ghal Qorti jew b'patt bejn il-partijiet."*** (enfasi ta' din il-Qorti)

F'dan il-każ, ma jirriżultax li l-kwistjoni dwar l-użu tal-partijiet komuni hija materja li għandha tiġi determinata permezz ta' arbitraġġ b'mod mandatorju u anqas jista' jingħad li hemm xi ftehim bejn is-sidien li ngħad li kellha tiġi riżolta permezz ta' arbitraġġ. Kwindi din il-Qorti bħal ta' qabilha ma tqisx li l-ġurisdizzjoni tal-Qrati ordinarji hija eskluża. Inoltre, l-każ in eżami jippreżenta diversi kwistjonijiet, kemm dawk naxxenti minn obbligazzjonijiet kuntrattwali, kif ukoll materja ta' *buon* viċinat, kif sewwa osservat l-ewwel Qorti. Isegwi li l-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti ma jreġix u ma jimmeritax li jintlaqa'.

16. It-tieni aggravju tal-konvenuti appellanti jitratta l-obbligi kuntrattwali tal-appartamenti dwar il-post fejn twaħħlu l-*airconditioning units* fil-btieħi u mhux fuq il-bejt, li fil-verita` jista' jiġi trattat flimkien mat-tielet aggravju, dak dwar l-allegat ksur tar-regoli tal- "buon viċinat", li l-istess konvenuti appellanti jikkonċedu li jirriżultaw mill-istess kundizzjonijiet tal-kuntratti li jimponu drittijiet u obbligi fuq is-sidien tal-appartamenti. Jibda billi jiġi ppreċiżat li l-attur appellat ma kellu ebda klawsoli "j" u "k" fil-kuntratt tal-akkwist tiegħu dwar id-dritt tal-użu tal-bejt relatat mal-inxir tal-ħwejjeġ u l-installar ta' tank ta' ilma fuq il-bejt, iżda peress li kull xerrej jidħol fiż-

żarbun tal-predeċessur fit-titolu tiegħu, meta l-konvenuti appellanti qegħdin jirreferu għall-klawsoli "j" u "k", dawn huma relatati mal-kuntratt li huma kienu għamlu mal-predeċessur fit-titolu tal-attur, fejn dan ingħata d-dritt ta' użu ta' parti mill-bejt għall-iskop tal-inxir tal-ħwejjeġ, għall-installazzjoni tat-tank tal-ilma, u parti oħra tal-bejt kienet disinjata bħala "*sunroof and leisure area".* Tabilħaqq ma jissemma l-ebda dritt li jiġu nstallati kumpressuri tal-arja kkondizzjonata fuq il-bejt. Madankollu, l-klawsola ta' projbizzjoni li sidien ipoġġu kumpressuri tal-arja kundizzjonata fuq il-bejt, riżultanti minn kuntratti ta' sidien oħra, m'għandha l-ebda effett fil-konfront tal-attur appellat. Hekk ukoll, lil hinn mill-konċessjoni mogħtija mis-sid attwali tal-bejt lid-diversi sidien tal-appartamenti li jitħallew ipoġġu l-kumpressuri tal-arja kundizzjonata fuq il-bejt tagħha, il-mertu tal-kawża attriċi hija msejsa fuq kundizzjoni oħra.

17. Fil-verita` għandu raġun l-attur appellat meta jikkontendi li l-konvenuti appellanti, bħala sidien ta' diversi appartamenti fil-blokka, huma wkoll marbuta mar-regolamenti annessi mal-kuntratt ta' akkwist tat-12 ta' Diċembru, 1994, (tal-predeċessur fit-titolu tiegħu) bħala "*Second Schedule Regulations*". Wara kollox, l-istess skeda ta' regolamenti tibda bil-premessa li: "*The owner binds himself and his assignees or tenants to abide by the following regulations*.." (ara Dok. C a fol. 32). L-attur jagħmel referenza għad-disa' paragrafu tal-kundizzjonijet fejn jingħad hekk: "*Not to install window type airconditioning units on any part of the block and*

must ensure that the airconditioners installed do not in any manner create any form of inconvenience whatsoever to the co-owners of the complex." Hekk ukoll paragrafu sitta jipprovdi: *"Not to do or permit to be done in the apartment anything that can cause annoyance, nuisance, damage or disturbance to the owners or occupiers of the other apartments in the block...".* Ma hemm ebda provvediment fil-kuntratt li xi kundizzjonijiet għandhom jipprevalu fuq oħrajn, kwindi fil-fehma ta' din il-Qorti, il-*buon* sens jiddetta li fl-interpretazzjoni tad-diversi kundizzjonijiet tal-kuntratt u r-regolamenti vinkolanti bejn id-diversi sidien tal-appartamenti, fl-assjem tagħhom, għalkemm il-konvenuti appellanti mhumiex ipprojbiti milli jinstallaw kumpressuri tal-arja kundizzjonata fix-xaft intern, ma jistgħux jinstallaw ebda kumpressur jew apparat ieħor, li jkun ta' inkonvenjent għar-residenti l-oħra li joqogħdu fl-imsemmi blokk.

18. Il-konvenuti appellanti jikkonċedu li r-regoli tal-*buon* viċinat jiddettaw kemm drittijiet u obbligi fuq is-sidien, kif ukoll li l-ġirien jittolleraw xi nkonvenjent u dan b'referenza għas-sentenza ċitata mill-ewwel Qorti, fil-kawża fl-ismijiet **Alexander Grech et v. Mamma Mia Company Limited.** Madankollu l-konvenuti appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti ma tatx debita konsiderazzjoni tal-fatt li b'rispett tar-regola tal-*buon* viċinat huma neħħew żewġ *airconditioners* ġodda u rrimpjazzawhom b'żewġ *airconditioners* oħra ġodda u bidlulhom il-post sabiex jippruvaw jirrispettaw il-*buon* viċinat. Kwindi apparti li l-ewwel Qorti mminimizzat il-

buona fede tagħhom, u skartat ukoll il-fatt li huma saħansitra nstallaw *automatic timer* sabiex inaqqsu l-inkonvenjent, għażlet l-eħfef triq dik tal-projbizzjoni u eliminazzjoni.

19. Għandu jingħad illi fir-rigward tat-tielet aggravju, il-konvenuti appellanti ma ressqu l-ebda prova dwar il-fatt li jingħad li kemm il-kompressuri tal-arja kkondizzjonata oriġinali kienu ġodda, kif ukoll dawk li rrimpjazzaw dawk oriġinali kienu ġodda, jew li ħadu xi miżuri meta xtraw dan it-tagħmir ġdid proprju sabiex jindirizzaw l-ilmenti tal-attur dwar l-istorbju ġġenerat mill-imsemmi apparat. Inoltre, minkejja li jirriżulta li l-attur appellat interpella lill-konvenuti appellanti diversi drabi dwar l-ilment tiegħu, (ara ittri uffiċjali tal-1 ta' Ġunju, 2012 a fol. 44 u tal-15 ta' Ottubru, 2013 a fol. 45) qabel ma ressaq il-kawża odjerna, ma jirriżultax li l-konvenuti appellanti weġbuh fis-sens li kienu ser jipprovaw jivverifikaw jew jindirizzaw l-ilmenti tiegħu, kif kienet tabilħaqq titlob il-*buona fede*, u dan sabiex jiġi salvagwardjat il-*buon* viċinat.

20. Fi kwalunkwe każ, minkejja li l-konvenuti appellanti biddlu l-kompressuri tal-arja kundizzjonata fix-xaft komuni, jibqa' l-fatt li jirriżulta debitament ippruvat li l-*airconditioning units* li ġew installati l-aħħar mill-konvenuti appellanti huma sors ta' nkonvenjent għar-residenti tal-blokka minħabba l-ħsejjes li jiġġeneraw. Dan jirriżulta ampjament ippruvat kemm mir-rapport tal-inġinier Simon Scicluna nkarigat *ex parte* mill-attur

appellat (ara Dok. SS1 a fol. 146 sa 151 tal-proċess), kif ukoll mir-rapport tal-espert tal-Qorti, l-Inġinier Christopher Sammut (ara Dok. XY senjatament a fol.251 tal-proċess).

21. Dwar it-tema ta' *buon* viċinat, kif ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha tat-12 ta' Frar, 2018, fil-kawża fl-ismijiet **Perla Hotels Limited v. Native Limited et:**

> "*mill-aspett tal-bon vicinat bejn girien, ... jinsab assodat fil-gurisprudenza taghna illi molestja ghandha tigi sopportata mill-gar sakemm ma tkunx gravi u ma teccedix il-limiti tat-tolleranza. (Ara f'dan is-sens is-sentenzi tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Mejju, 1988, fil-kawza fl-ismijiet John Testa vs Anthony Bruno u dik tal-15 ta' Dicembru, 2004, fil-kawza fl-ismijiet Emanuel Mifsud et vs Victor Camilleri). Dan ifisser li sabiex l-azzjoni attrici tirnexxi jrid jigi ppruvat li minn x'imkien mill-fond in kwistjoni kienet qeghda ssir attivita li bhala konsegwenza taghha kienet tigi krejata molestja fil-grad li tintitolahom bhala girien li jilmentaw u jitolbu rimedju gudizzjarju".*

B'applikazzjoni ta' dawn il-kriterji, minn eżami tar-rapport tal-espert tal-Qorti jirriżulta li l-*airconditioning units* qegħdin jikkawżaw ħsejjes matul il-ġurnata in eċċess tal-livelli ta' storbju mwaqqfa mill-World Health Organisation. Relevanti f'dan is-sens hija l-konkluzjoni tal-perit tal-Qorti meta jingħad minnu li l-*airconditioning units:*

> - *"are currently causing the noise levels during the day, inside both the bedroom and the kitchen to exceed the noise levels stipulated by the World Health Organisation, and that this is corroborated even when consulting the BS 4142:1997 since the increase in noise level they cause when compared to the noise when they are switched off is considered to cause a likelihood of complaints."*

22. Filwaqt li fir-rigward tat-*timer,* għalkemm meta sar l-aċċess mill-espert tal-Qorti kien hemm is-sistema ta' *timer,* il-konvenuti appellanti m'għandhomx wisq kontroll f'dan ir-rigward, peress li s-sistema ta' arja kondizzjonata titħaddem mill-persuni li jkunu qegħdin jikru l-appartament tal-konvenuti appellanti, tant li l-attur appellat jilmenta kemm fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu quddiem l-ewwel Qorti, kif ukoll fir-risposta tal-appell tiegħu, li dawn kienu qegħdin jerġgħu jitħaddmu bil-lejl ukoll. B'hekk tiskatta dak li kkostata l-espert tal-Qorti li meta jitħaddmu bil-lejl: "*the noise levels measured, indicate that should the units be put in operation during the night, they would cause the noise level in the bedroom to exceed the limit values recommended by WHO, both by virtue of the peak maximum sound level and by the equivalent noise level if averaged during the eight hours of the night...".* Isegwi li din il-Qorti taqbel mal-konklużjonijiet tal-ewwel Qorti li l-ħsejjes eċċessivi jiksru s-serħan bżonnjuż għall-bniedem u għalhekk jeċċedu l-limitu ta' tolleranza u jikkostitwixxu molestja suffiċjenti sabiex l-attur appellat jirnexxi fl-azzjoni mressqa minnu. Għalhekk it-tieni u t-tielet aggravji wkoll ma jimmeritawx li jintlaqgħu u ser jiġu miċħuda.

23. Ir-raba' aggravju tal-appellant jitratta l-inkonvenjent ikkaġunat mill-arja sħuna ġġenerata mill-*airconditioners* tal-konvenuti appellanti. Jilmentaw mill-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti sa fejn qalet li l-isħanat li jarmi dan it-tagħmir isarraf f'restrizzjoni ntollerabbli, tant li l-attur ma jkunx

jista' jiftaħ tieqa. L-appellanti jħossuhom aggravati peress li din il-konsiderazzjoni hija bbażata fuq dak li jingħad mill-attur appellat u mhix sostanzjata bl-ebda prova mill-proċess. Mentri huma spjegaw kif dan mhux possibbli peress li l-arja sħuna ma tivvjaġġax orizzontalment iżda titla' 'l fuq.

24. Fir-rigward ta' dan ir-raba' aggravju, tajjeb li jingħad li l-inġinier Simon Scicluna nkarigat mill-attur appellat, fir-rapport tiegħu li hawn qabel saret referenza għalih jingħad ukoll:

> *"Moreover, another reason for complaint is the hot air blown by the units which now are installed directly opposite the kitched window. If the window of the kitchen is left open hot air will be blown inside increasing further the incommodity of these installed air conditioing units."*

Għalkemm huwa minnu li l-espert tal-Qorti ma daħalx fil-mertu ta' dan l-ilment, (probabbli peress li tali lment lanqas kien jaqa' fil-mansjoni tiegħu), ma jirriżultax li l-konvenuti appellanti ressqu xi rapport *ex parte* sabiex jirribattu din il-prova. Kwindi apparti li din il-materja ma tbiddel xejn mill-ilment prinċipali tal-attur, dik dwar l-inkonvenjent iġġenerat bl-istorbju tal-kumpressuri tal-arja kundizzjonata, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fil-konklużjoni tal-ewwel Qorti, peress li mhix sempliċement ibbażata fuq li jingħad mill-attur, iżda hija kostatazzjoni li saret ukoll mill-Inġinier inkarigat minnu. Għalhekk dan ir-raba' aggravju wkoll ser jiġi miċħud.

25. Il-ħames aggravju jitratta l-iskartar tal-konklużjoni tal-perit tal-Qorti, fejn il-konvenuti appellanti jikkontendu li l-Qorti ma kellha l-ebda ġustifikazzjoni sabiex tiddipartixxi mill-konklużjoni tal-istess perit tekniku minnha mqabbad, fejn isostnu li l-perit tekniku sab li bil-miżuri adottati minnhom, senjatament meta jsir użu mit-*timer*, ma jkunx hemm inkonvenjent bil-lejl, iżda l-ewwel Qorti xorta għażlet li tinjora tali konklużjoni bħallikieku tali miżuri ma sarux. Il-miżura adottata mill-ewwel Qorti hija fil-fehma tal-appellanti, waħda drakonjana peress li mhix proporzjonali għas-sitwazzjoni, peress li kien indikat li l-Qorti timponi l-użu tat-*timer* u mhux tordna t-tneħħija tal-*units.*

26. Din il-Qorti tinsab xi ftit perplessa b'dan l-aggravju tal-konvenuti appellanti, in kwantu mill-assjem tas-sentenza jirriżulta li l-ewwel Qorti ma qablitx mal-perizja teknika limitatament sa fejn il-perit tekniku għażel li ma japplikax il-ħsejjes imposti għal matul il-lejl peress li s-sistema kienet mgħammra b'*timer* li jintefa fl-għaxra ta' filgħaxija. L-ewwel Qorti għalkemm ikkunsidrat din il-miżura, ma qablitx ma' din l-għażla tal-perit, peress li kif spjegat minnha, *timer* jista' jiġi mibdul kif irid u meta jixtieq is-sid. Filwaqt li din il-Qorti taqbel ma' din il-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti, saħansitra din il-Qorti żżid li, lanqas il-konvenuti appellanti bħala sidien m'għandhom kontroll sħiħ fuq l-użu ta' dan it-*timer,* kunsidrat li l-appartament in kwistjoni jinkera mill-konvenuti appellanti lil terzi. Tant hu hekk, li l-attur appellat fir-rikors tal-appell jilmenta li l-*airconditioning* reġa'

qiegħed jinxtegħel matul il-lejl. Kwindi l-użu tat-*timers* ma jistax jitqies bħala soluzzjoni xierqa jew rimedju effettiv għall-ilmenti tal-attur.

27. Madankollu, kunsidrat li l-perit tekniku fil-konklużjoni tiegħu elenka s-segwenti bħala soluzzjonijiet:

- *" ensure that the air-conditioning units are not used further, or*
- *relocate the air-conditioning units to another location,*
- *replace the outdoor air-conditioning units with ones which are less noisy and if necessary further enclose these in an acoustic type louver enclosure, which allows sufficient ventilation and at the same time offer a sound reduction which ensures that the units will not be a cause of nuisance..."*

Kunsidrat ukoll li l-ewwel Qorti adottat it-tieni soluzzjoni suġġerita mill-perit tekniku, meta ordnat li l-*airconditioning units* jitneħħew mix-xaft in kwistjoni, qajla jista' jingħad li l-ewwel Qorti skartat il-konklużjoni tal-perit tekniku nkarigat minnha. Il-fatt li l-ewwel Qorti ma taqbilx mal-perizja teknika fis-sħiħ ma jnaqqas xejn mill-konklużjoni milħuqa minnha in kwantu s-sentenza in eżami hija pjuttost loġika u koerenti. Isegwi li dan l-aggravju wkoll ma jimmeritax li jintlaqa'.

28. Is-sitt aggravju tal-konvenuti appellanti jattakka d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti li tilqa' t-talbiet attriċi bħala nsostenibbli, peress li fosthom hemm ukoll talba li jiġi dikjarat li l-installazzjoni tal-*airconditioners* saret b'mod abbużiv u llegali, meta dawn ġew installati proprju fil-post kif

maħsub fil-kuntratti esebiti in atti, kwindi ġew installati regolarment b'mod legali u l-ewwel Qorti ma setgħet qatt tiddeċiedi li dawn kellhom jinqalgħu.

29. Huwa ritenut li l-għan aħħari wara l-azzjoni attriċi huwa li jitneħħew l-*airconditioning units* sabiex jiġi eliminat l-inkonvenjent tal-istorbju ġġenerat minnhom. Huwa f'dan il-kuntest li wieħed irid jifhem id-deskrizzjoni tal-aġir tal-konvenuti appellanti bħala llegali u abbużiv. Għalkemm fil-kuntratt ta' akkwist tal-aventi kawża tal-atturi ma jingħad xejn fuq din il-materja, f'diversi kuntratti oħra esebiti in atti, jingħad espressament li f'każ li jkun irid jiġi nstallat *airconditioning unit,* dan għandu jiġi nstallat fix-xaft intern, basta li jkun tat-tip silenzjuż li ma jagħmilx ħsejjes. Fid-dawl tal-kontestazzjoni tal-attur li l-*airconditioning units* installati mill-konvenuti appellanti jiġġeneraw storbju tali li joħolqu nkonvenjent insopportabbli, jista' jingħad li huwa abbużiv u llegali fis-sens li, ir-regolament 6 tat-Tieni Skeda annessa mal-kuntratt ta' akkwist tal-predeċessur fit-titolu tal-attur appellat, is-sidien intrabtu li ma jħallux li jkun hemm xi ħaġa li xxabba', iddejjaq, tkun ta' ħsara, jew tkun ta' disturb għas-sidien jew okkupanti tal-appartamenti l-oħra fl-istess blokk. Hekk ukoll, f'dan is-sens ir-regolament 9 fl-istess skeda, apparti li jipprojbixxi li jiġu nstallati *window type airconditioning units,* jipprovdi wkoll għall-projbizzjoni ta' *airconditioning units* li joħolqu nkonvenjent lis-sidien l-oħra fil-kumpless ta' appartamenti u kunsidrati r-riżultanzi tal-perizja teknika dwar l-istorbju ġġenerat mill-*airconditioning units* installati mill-konvenuti

appellanti, jista' jingħad li dawn huma llegali u abbużivi ai termini tal-istess regolamenti. Dan l-aggravju għalhekk ma jreġix.

30. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju tal-konvenuti appellanti, dak fejn jingħad li s-sentenza hija ambigwa, inkonklussiva u ineżegwibbli, in kwantu meta l-Qorti ordnatilhom li jneħħu l-*airconditioning units* u jirrilokawhom fuq il-bejt tal-blokk, bil-permess tas-sid, ikkwalifikat is-sentenza u kkundizzjonatha għall-volonta` ta' terzi, li mhumiex marbuta b'din is-sentenza. Il-konvenuti appellanti jikkontendu li ladarba d-dettat huwa tal-Qorti, mhuwiex kompitu tagħhom li jitolbu dan il-permess, iżda hija l-Qorti li għandha tinforma lis-sid, kunsidrata s-sitwazzjoni fejn huma m'għandhomx relazzjoni tajba mas-sidien tal-bejt. Dan apparti li s-sid m'għandu l-ebda obbligu li jħalli dawn l-*airconditioning units* fuq il-bejt, kunsidrati l-kundizzjonijiet fil-kuntratti tal-akkwist u kunsidrat l-iżvilupp propost mill-iżviluppatur, fejn ingħad li ser ikun hemm post għall-*airconditioning units* fuq il-bejt il-ġdid, mhux ser ikun hemm post biżżejjed fuq il-bejt għall-*airconditioning units* tal-appartamenti kollha. Kwindi l-appellanti jikkontendu li s-sentenza appellata ma tista' qatt tkun soluzzjoni effettiva fid-dawl tal-iżvilupp propost u ma tagħtihom l-ebda rimedju fil-każ li s-sid tal-bejt ma jagħtix il-permess meħtieġ sabiex l-*airconditioning units* jitpoġġew fuq l-imsemmi bejt.

31. Għandu jingħad li, fil-fehma ta' din il-Qorti, kunsidrata l-konklużjoni tal-perizja teknika, l-ewwel Qorti ma kellhiex għażla oħra ħlief li tilqa' t-talbiet attriċi u tordna t-tneħħija tal-*airconditioning units* li hemm fil-preżent fix-xaft intern. Ovvjament sabiex l-istess *airconditioning units* jiġu rilokati fuq il-bejt tal-blokk, jeħtieġ li sid il-bejt jagħti l-kunsens tiegħu. Dan ma jfissirx li s-sentenza ma tistax tiġi eżegwita jew li huwa kompitu tal-Qorti li ġġib dan il-kunsens. Huwa fl-interess tal-konvenuti appellanti li jsibu soluzzjoni għall-problema li ħolqu huma stess. Madankollu jiġi ppreċiżat li, l-ordni tal-ewwel Qorti, kif ser tiġi kkonfermata minn din il-Qorti, hija li jitneħħew dawn l-*airconditioning units* li fil-preżent jinsabu nstallati fix-xaft intern, li huma sors ta' inkonvenjent għal min jgħix fl-appartamenti. F'każ li s-sid ma jagħtix il-kunsens tiegħu sabiex il-konvenuti appellanti jirrilokaw l-istess *airconditioning units* fuq il-bejt, dawn tal-aħħar mhumiex preklużi milli jsibu soluzzjoni oħra li tista' tkun aċċettabbli għal kulħadd. Ovvjament sta għall-kontendenti fil-kawża li bi ftit rieda tajba u b'sens ta' *buon viċinat*, jippruvaw li jsibu s-soluzzjoni aħħarija għas-sodisfazzjon ta' kulħadd. Dan l-aggravju għalhekk ser jiġi miċħud ukoll.

Deċide

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell imressaq mill-konvenuti appellanti konjuġi Gambina u tikkonferma s-sentenza tal-

Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-11 ta' Diċembru, 2017, fil-kawża fl-ismijiet premessi, fl-intier tagħha, b'dan illi t-terminu ta' xahrejn jibda jiddekorri mid-data tallum.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jkunu a karigu tal-konvenuti appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da