MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-12 ta' Mejju, 2006

Citazzjoni Numru. 514/2005

***Bartolo & Kyle Limited*; Anthony Bartolo; Alan Stuart Kyle għan-nom u in rappreżentanza ta' l-assenti aħwa Maurice Bartolo u Rita Bartolo Smith**

Versus

Evania Balzan; Ferdinand u Olga konjuġi Felice; Perit Arkitett David Pace; Isabelle Grima Hamett; Dolores Curmi; Stella Maria Spiteri; u l-Perit Reuben Lautier assuma l-atti minflok il-konvenuta Stella Maria Spiteri wara li kiseb l-interess tagħha

Din hija kawża bejn *condomini* dwar xogħlijiet illi l-konvenuti jridu jagħmlu f'*condominium*.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi huma sidien ta' wħud mill-appartamenti fil-*condominium* jismu *Bartolo's Palace*, numru wieħed u ħamsin (51), Triq il-Fran, il-Belt Valletta, u, flimkien mal-konvenuti, huma komproprjetarji tal-partijiet komuni. Il-konvenuti, jew uħud minnhom, bi

ħsiebhom jagħmlu *lift* fil-partijiet komuni mingħajr ma, qabel, jiksbu l-kunsens ta' l-atturi.

L-Att dwar il-*Condominia* ġKap. 398ħ jrid illi jkun hemm l-approvazzjoni ta' tnejn minn kull tlieta (⅔) tal-*condomini* sabiex jitqiegħed *lift*, u l-konvenuti flimkien huma anqas minn tnejn minn tlieta (⅔) tal-*condomini*. L-atturi flimkien jagħmlu l-maġġoranza tal-*condomini* u, għalissa, ma jridux illi jitqiegħed *lift*.

Billi għalhekk il-konvenuti ma għandhomx jedd illi jqiegħdu l-*lift*, iżda għalxejn l-atturi sejħulhom biex igħidu illi ma humiex sejrin ikomplu bix-xogħlijiet ta' tqegħid, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi taħt il-Kap. 398 hija meħtieġa l-approvazzjoni ta' tnejn minn kull tlieta (⅔) tal-*condomini* biex jitqiegħd *lift* fil-*condominium*;
2. tgħid illi l-konvenuti flimkien huma anqas minn tnejn minn tlieta (⅔) tal-*condomini* u għalhekk ma għandhom jedd illi jqiegħdu *lift*; u
3. iżżomm lill-konvenuti milli jkomplu bix-xogħlijiet għat-tqegħid tal-*lift* qabel ma jkollhom l-approvazzjoni ta' tnejn minn kull tlieta (⅔) tal-*condomini*.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. din il-qorti ma għandhiex ġurisdizzjoni għax huwa biss iċ-Ċentru Malti ta' l-Arbitraġġ illi għandu kompetenza; din l-eċċezzjoni kienet miċħuda b'sentenza mogħtija fis-17 ta' Jannar 2006;
2. l-atturi ma ressqux prova tat-titolu minnhom vantat fuq uħud mill-appartamenti, u ma qalux ta' liema appartamenti huma sidien u liema minnhom huma mikrija lil terzi; fis-seduta tal-5 ta' Mejju 2006 il-partijiet qablu dwar liema huma l-appartamenti ta' l-atturi u dwar liema minn dawn l-appartamenti huma mikrija, u għalhekk ma għadux meħtieġ li nqisu aktar din l-eċċezzjoni, u lanqas ma għadu meħtieġ li nqisu l-ewwel parti tat-tieni talba ta' l-atturi;
3. il-konvenuti ma humiex sejrin iqiegħdu *lift* ġdid iżda biss jibdlu *lift* qadim li kien tneħħa għax ma kienx għadu jaħdem; l-art. 8(2) tal-Kap. 398 ma jipprovdix dwar "sostituzzjoni" ta' *lift* qadim b'wieħed ġdid iżda dwar "istallazzjoni" ta' *lift* fejn qabel ma kienx hemm;

4. l-atturi qegħdin jitolbu ħaġa li tmur kontra dak li tgħid il-liġi: l-art 8(5) tal-Kap. 398 jagħti li *condominus* is-setgħa li "jinstalla u jibni kull faċilità neċessarja li tnaqqas jew telimina problemi ta' mobilità salv li dawn ma joħolqux ebda preġudizzju serju, wara li jiġu installati jew mibnija, fil-konfront tal-*condomini* l-oħra"; fil-*condominium* hemm seba' sulari u għalhekk it-tqegħid mill-ġdid ta' *lift* hu meħtieġ biex inaqqas u jelemina l-problemi ta' mobilità tal-konvenuti bla ma jagħmel ħsara għall-istruttura.

Il-partijiet qegħdin jaqblu illi l-konvenuti flimkien ma humiex tnejn minn tlieta (⅔) tal-*condomini*, u għalhekk ma għandhomx is-setgħa illi jġiegħlu li jitqiegħed *lift* taħt l-art. 8(1) u (2) tal-Kap. 398:

8. (1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (5) u (7), il-*condomini* jistgħu jipprovdu, permezz tal-vot tal-maġġoranza msemmi fl-artikolu 22(7), għall-egħmil ta' tibdil jew tiġdid fil-partijiet komuni li jkunu jikkonsistu f'benefikat jew jagħtu lok għal użu aktar komdu jew tgawdija aħjar tal-partijiet komuni.

(2) Minkejja l-ġeneralità tas-subartikolu ta' qabel ta' dan l-artikolu, għandhom jitqiesu bħala tibdil jew tiġdid dawn li ġejjin:

(*a*) … … … ;

(*b*) l-istallazzjoni ta' lift;

… … …

Il-maġġoranza li jrid l-art. 22(7) hija ta' "mhux inqas minn żewġ terzi mill-oqsma rappreżentati fil-laqgħa".

L-art. 8(1) jipprovdi kemm dwar "tibdil" kif ukoll dwar "tiġdid", u għalhekk it-tielet eċċezzjoni, mibnija fuq id-differenza bejn tqegħid ta' *lift* ġdid u l-bdil ta' *lift* qadim b'wieħed ġdid, ma hijiex tajba.

Dan, iżda, ma jfissirx bilfors illi t-talbiet ta' l-atturi għandhom jintlaqgħu, għax il-konvenuti qegħdin igħidu illi għandhom jedd illi l-*lift* iqegħduh bi flushom taħt l-art. 8(5):

8. (5) C*ondominus* jista' a spejjeż tiegħu jinstalla u jibni kull faċilità neċessarja li tnaqqas jew telimina problemi ta' mobilità salv li dawn ma joħolqux ebda preġudizzju serju, wara li jiġu installati jew mibnija, fil-konfront tal-*condomini* l-oħra.

L-ewwel żewġ talbiet ta' l-atturi għalhekk ma jistgħux jintlaqgħu għax ma hux biżżejjed, biex ma jsirx tibdil jew tidid fil-partijiet komuni ta' *condominium*, illi l-*condomini* li

jkunu jridu jagħmlu dak it-tibdil jew tiġdid ma jkollhomx il-maġġoranza li trid il-liġi.

Sabiex ikunu jistgħu jinqdew b'dan il-jedd, il-konvenuti jridu jħarsu tliet kondizzjonijiet:

1. illi t-tqegħid tal-*lift* isir bi flushom;
2. illi t-tqegħid tal-*lift* ikun meħtieġ biex inaqqas jew jelimina problemi ta' mobilità; u
3. illi t-tqegħid tal-*lift* ma joħloq ebda preġudizzju serju lill-*condomini* l-oħra.

Il-konvenuti ma humiex qegħdin jistennew illi l-atturi joħorġu sehem mill-ispejjeż tal-*lift*. Waqt is-smigħ tax-xhieda wkoll il-konvenuti wrew illi wħud minnhom huma avvanzati fl-età u oħrajn għandhom problemi ta' saħħa. Ukoll dawk li huma żgħażagħ ibatu, l-aktar meta jġorru x-xirja, għax ikollhom jitilgħu ħafna sulari, billi l-bini fih seba' sulari. Ma jistax jiġi serjament kontestat illi dawn huma problemi ta' mobilità li jonqsu sew jekk jitqiegħed il-*lift*.

Fadal li naraw jekk it-tqegħid tal-*lift* joħloqx preġudizzju serju lill-atturi.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom tat-8 ta' Mejju 2006 l-atturi semmew aktar minn raġuni waħda għala jgħidu illi t-tqegħid tal-*lift* joħolqilhom preġudizzju.

L-ewwel raġuni hija illi t-tqegħid tal-*lift* sejjer jaggrava problemi strutturali li humm fil-livell ta' fuqnett tal-binja. Dwar dan xehed perit arkitett imqabbad mill-atturi. Dan il-perit iżda xehed ukoll illi hemm sistemi ta' tqegħid illi ma jdgħajjfux l-istruttura u illi, jekk jintgħażel sistema bħal dan, ma jinħolqux problemi. Il-konvenuti, min-naħa tagħhom, qalu illi l-ħsieb tagħhom hu li jqiegħdu sistema bħal dak li semma x-xhud ta' l-atturi u li ma jagħmilx piż jew tensjoni li joħloq perikolu għall-binja.

F'din il-kawża l-qorti ma hijiex mitluba tagħti lill-konvenuti s-setgħa li jqiegħdu *lift*; hija biss mitluba żżommhom milli jagħmu dan. Biex tintlaqa' din it-talba issa jmiss lill-atturi li juru lill-qorti illi jinħolqilhom preġudizzju serju, u din il-prova ma jkunux għelbuha jekk jintwera illi dan il-preġudizzju jista' jiġi evitat. Xhud espert imressaq mill-atturi stess wera illi problemi fl-istruttura ma humiex konsegwenza inevitabbli tat-tqegħid tal-*lift*, u għalekk ma jistax jingħad illi l-atturi, b'dan l-argument li qegħdin inqisu issa, għamlu l-prova meħtieġa.

Raġuni oħra mressqa mill-atturi hi illi, bit-tqegħid tal-*lift*, it-twieqi li jagħtu għall-post fejn sejjer jitqiegħed il-*lift* ma humiex sejrin ikunu jistgħu jinfetħu. Mix-xhieda iżda ħareġ illi x-*shaft* tal-*lift* sejjer ikun imbiegħed biżżejjed mill-ħajt fejn hemm dawn it-twieqi biex il-purtelli tat-twieqi jkunu jistgħu jinfetħu. Barra minn hekk, il-ħsieb hu li x-*shaft* tal-*lift* ikollu qafas tal-metall iżda l-ħitan ta' materjal li jgħaddi d-dawl minnu, u għalhekk id-dawl li jieħdu t-twieqi ma jonqosx wisq.

Huwa minnu illi d-dawl sejjer jonqos xi ftit iżda dan, fil-fehma tal-qorti, ma huwiex preġudizzju hekk gravi illi jista' jitqies "serju" għall-għanijiet tal-liġi. Kif qalet il-Qorti ta' l-Appell f'sentenza mogħtija fit-28 t'April 2006 *in re* **John Vella *et versus* Dennis Gatt *et***, mhux kull preġudizzju jew inkonvenjent huwa biżżejjed biex tiġdid jew tibdil fil-partijiet komuni ta' *condominium* bħal dak li jridu jagħmlu l-konvenuti ma jkunx jista' jsir; kull xogħol joħloq xi ftit ta' inkonvenjent u, li dan kien biżżejjed biex ix-xogħol ma jsirx, l-art. 8(5) ikun sar għal xejn.

Fil-fehma tal-qorti l-inkonvenjent tat-tnaqqis tad-dawl ikun żgħir, kemm fih innifsu kif ukoll meta mqabbel mal-benefiċċju akbar li sejrin jieħdu l-konvenuti u l-*condominium* innifsu bit-tqegħid tal-*lift*, u meta tqis ukoll illi l-art. 9(3) tal-Kap. 398 jagħti lill-atturi wkoll is-setgħa illi, jekk u meta iridu, huma wkoll jinqdew bil-*lift* jekk joħorġu sehem mill-ispejjeż.

Raġuni oħra mressqa mill-atturi hija illi fejn hemm il-ħsieb li jitqiegħed il-*lift* hemm għaddejjin xi katusi u kanen li jeħtieġu tiswijiet u li ma jibqgħux aċċessibbli jekk jitgħattew bix-*shaft* tal-*lift*. Il-konvenuti iżda xehdu illi, waqt li jkun għaddej ix-xogħol tat-tqegħid, tkun ħaġa faċli illi jsiru t-tiswijiet meħtieġa u, jekk ikun meħtieġ, tinbidel ukoll il-medda. L-atturi xorta jibqgħu moqdija u, jekk ix-xogħol ikun sar biss biex jippermeti t-tqegħid tax-*shaft* tal-*lift*, huma ma jkollhom joħorġu ebda sehem mill-ispejjeż u għalhekk ma huma sejrin ibatu ebda preġudizzju. Jekk, min-naħa l-oħra, tiswijiet huma meħtieġa f'kull każ, huwa fl-interess ta' kulħadd u ta' preġudizzju għal ħadd illi dawn isiru.

L-aħħar raġuni mressqa mill-atturi hija illi hemm xogħlijiet oħra, bħal tiswijiet strutturali fil-bjut u l-faċċata, li huma

aktar urġenti u li għandhom jingħataw prijorità għax huma neċessarji, mhux biss utli bħat-tqegħid ta' *lift.*

Mix-xhieda iżda ħareġ illi ma hemm xejn xi jżomm milli dawn ix-xogħlijiet isiru wkoll. Il-konvenuti jaqblu li għandhom isiru, u li qiegħed iżomm huwa biss il-fatt illi l-partijiet ma humiex qegħdin jaqblu jekk l-ambjenti fejn huma meħtieġa x-xogħlijiet humiex tassew komuni – u għalhekk l-ispejjeż jinqasmu bejn kulħadd – jew humiex ta' l-atturi weħedhom – u għalhekk l-ispejjeż joħorġuhom l-atturi biss.

F'dawn iċ-ċirkostanzi kien ikun aktar utli għall-atturi illi, flok għamlu t-talbiet li għamlu f'din il-kawża li qegħdin inqisu llum, talbu li l-qorti tgħid min għandu joħroġ l-ispejjeż għat-tiswijiet. Lill-qorti ma jistax ma jgħaddilhiex is-suspett illi l-atturi qegħdin jopponu l-proġett tal-*lift* għal ebda raġuni oħra ħlief biex jagħmlu pressjoni fuq il-konvenuti biex tgħaddi tagħhom fuq kif għandhom jinqasmu l-ispejjeż tat-tiswijiet neċessarji.

Il-qorti għalhekk ma hijiex sodisfatta illi l-atturi tassew isofru preġudizzju serju bit-tqegħid tal-*lift*.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tiċħad it-talbiet ta' l-atturi u tikkundannahom iħalsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------