



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE**

Seduta tas-16 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 888/2006

Stamatios u Denise konjugi Sarakinos

VS

Theresa armla ta` Antoine Camilleri

Il-Qorti:

Rat ir-rikors fejn fih ippremettew illi:

1. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-flat 2 li jaghmel parti minn blokk ta` erba` flats esternament markat Nru. 23, Triq San Publiju, Floriana filwaqt li l-konvenuta tirisjedi fil-flat 4 fl-istess blokk, ta` liema flat hija wkoll is-sid "*in toto*" jew "*in parte*".

2. Nonostante l-opposizzjoni tar-rikorrenti, il-konvenuta ghamlet applikazzjoni lill-MEPA sabiex tistalla lift fil-

partijiet komuni tal-blokk sabiex taccedi ghall-flat taghha minflok tuza t-tarag komuni.

3. Ir-rikorrenti opponew l-izvilupp propost mill-konvenuta anke fil-proceduri quddiem il-MEPA. L-applikazzjoni tal-konvenuta kienet akkordata u l-permess hareg wara li resqet pjanti differenti minn dawk originarjament sottomessi, u li fi stadju bikri tal-procedura kienu waslu biex jigi rifjutat il-hrug tal-permess. Qed jigi esebit dokument maghruf bhala *“Planning Applications Case Details”* relattivi ghall-kaz in esami li qed markat bhala DOK. SAR 2.

4. Sabiex isir dan il-lift, iridu jsiru bilfors bidliet strutturali fil-partijiet komuni tal-blokk inkluz fit-tarag komuni li jaghti ghall-bejt, liema tarag huwa parti komuni tal-blokk, li tieghu r-rikorrenti huma kompropjetarji mas-sidien l-ohra tal-flats fil-blokk.

5. Ghalkemm il-konvenuta gabet il-permess mill-MEPA, l-ghoti tal-permess ghall-izvilupp *“does not remove or replace the need to obtain the consent of the land/building owner to this development before it is carried out”* kif ukoll li *“this permit is granted saving third party rights”* [DOK. SAR 3].

6. Skond il-pjanti li abbazi taghhom hareg il-permess [DOK. SAR 4 u SAR 5 in partikolari fuq l-iskorta ta` l-mizurazzjonijiet indikati u tal-iskala, id-DCC tal-MEPA wasal ghall-konkluzzjoni li bit-tqeghid tal-lift kien se jifdal *“stair width”* ta` 0.85 cm. Minn kejl li r-rikorrenti u persuni inkarigati minnhom hadu fuq il-post wara li esaminaw il-pjanti jirrizulta li wara li jitpogga l-lift propost ma jifdalx aktar minn 0.71 cm ghat-tarag. Skond il-pjanti esebiti u li abbazi taghhom hareg il-permess, il-wisgha tal-common staircase huwa 3m. Fir-realta` kif jista` accertat fuq il-post dan il-wisgha mal-livelli kollha huwa 2.70 m (DOK. SAR 6). B`hekk bil-lift propost dak li jifdal se jkun ristrett aktar u ghalhekk l-oggezzjonijiet tar-rikorrenti jibqghu validi. Il-qisien li jirrizultaw mill-pjanti ma jirrispekkjawx il-qisien in loco. Ifisser allura li l-awtoritajiet kienu sgwidati minn dak li jghidu l-ahhar pjanti in konfront mal-istat ta` fatt fir-

realta`. Ghax il-bini huwa antik, hemm ukoll diskrepanzi bejn il-wisgha ta` kull targa fl-indani kif jidhru fil-pjanti ma` dak li jirrizulta fir-realta`.

7. Il-bini u l-istallazzjoni tal-lift fejn illum hemm it-tarag komuni certament jikkaguna hsara u jippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Il-hsara se tigri ghaliex irid jitwaqqa` t-tarag komuni esistenti fost xogholijiet ohra u bit-tarag li jinbena minflok titnaqqas it-tgawdija tar-rikorrenti ta` hwejjihom stante li bil-lift tkun radikalment restretta l-area attwali tat-tarag komuni flimkien mal-ispazju stess tat-tarag komuni. Dan necessarjament igib mieghu dannu ghar-rikorrenti oltre inkonvenjent u "*hardship*" bla bzonni fil-moviment ta` persuni u oggetti. Ghalhekk l-oppozizzjoni tal-esponenti issir aktar rilevanti ghaliex bi fdal f`tarag ta` mhux aktar minn 0.71cm wisgha il-"*common staircase*" se tkun ristretta ferm u allura jibqghu validi l-oggezzjonijiet tal-"*case officer*" tal-MEPA li kien irrakkomanda rifjut (DOK. SAR 7).

8. Fic-cirkostanzi ta` spazju ristrett tat-tarag komuni, lift ikun ta` hsara ghax jostakola d-dawl naturali li jidhol mit-twieqi li jaghtu ghat-tarag komuni bl-effett negattiv li dak li jifdal mit-tarag jibqa` fi dlam cappa ghal dejjem, effett dejjiemi negattiv li ma jistax jigi rettifikat adegwatament bit-tqeghid ta` dawl artifizjali. Id-dritt tar-rikorrenti ghad-dawl naturali jirrizulta mill-mod u manjiera kif inbena originalment il-blokk li haseb adegwatament ghad-dawl naturali li bil-lift se jispicca fix-xejn. Ghaldaqstant kull restrizzjoni tad-dawl naturali huwa ta` dannu ghar-rikorrenti u lesiv ghad-drittijiet taghhom ta` proprjeta` u ta` tgawdija tal-"*common staircase*". F`dan il-kuntest tassumi aktar rilevanza r-riserva tal-MEPA fil-hrug tal-permess li ghalha saret riferenza mill-esponenti aktar kmieni fir-rikors taghhom.

9. Hija r-ristrettezza li jkun hemm fil-"*common staircase*" li certament inaqqas il-valur tal-blokk ghad-dannu tar-rikorrenti nonostante l-istallazzjoni tal-lift. Bir-restrizzjonijiet fl-ispazju li jigu imposti kwalsiasi caqlieg anke ta` ghamara u ta` bzonnijiet fil-common staircase ikun problematiku u difficli jekk mhux impossibbli. F`dik ir-

ristrettezza, lanqas persuna fi stretcher ma tkun tista` titnizzel. Peress li l-lift propost huwa “*passenger*” mhux “*goods*” lift, fl-eventwalita` li l-lift ma jkunx qed jahdem id-dannu u l-inkonvenjent ghar-rikorrenti se jkun konsiderevoli ghaliex ic-caqlieq ta` oggetti se jkun difficili.

10. Il-blokk huwa bini qadim u ma kienx disinjat, mibni u mahsub biex jinkludi lift. Ghalhekk mhux biss tkun disturbata rreparabilment l-istruttura esistenti tal-blokk izda ma hemm ebda garanzija li (apparti l-kwistjonijiet diga` sollevati) l-bidliet strutturali biex isir il-lift ma jaghmlux hsara ohra jew ma jkollhomx effett negattiv fuq il-bqija tal-blokk inkluz il-flat tar-rikorrenti.

11. Jekk il-lift isir, it-tarag komuni li jifdal jingieb qisu garigor u dan meta il-lift qatt ma kien “*an essential amenity*” ghas-sidien kollha tal-blokk.

12. Ghaliex minkejja l-oppozizzjoni gustifikata, cara u inekwivoka tar-rikorrenti, il-konvenuta baqghet timmanifesta apertament l-intenzjoni taghha li tipprocedi bix-xogholijiet mehtiega biex isir il-lift, ir-rikorrenti talbu l-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni Nru. 1382/2006 kontra l-konvenuta sabiex din tigi inibita milli (1) personalment jew permezz ta` haddiehor fuq inkarigu, direzzjoni jew struzzjonijiet taghha milli taghmel kwalsiasi xogholijiet komprizi alterazzjonijiet fl-istruttura attwali tal-partijiet komuni tal-blokk Nru. 23, Triq San Publiju, Floriana, inkluz it-tarag komuni (2) personalment jew permezz ta` haddiehor fuq inkarigu, direzzjoni jew struzzjonijiet taghha, milli tostakola, timblokka jew bi kwalsiasi mod u manjiera ohra tfixkel l-access attwali ghall-partijiet komuni tal-blokk ta` flats Nru. 23, Triq San Publiju, Floriana, inkluz it-tarag komuni.

13. L-imsemmi mandat gie akkordat minn din il-Qorti permezz ta` digriet moghti fid-19 ta` Settembru, 2006 [DOK. SAR 8].

Talbu lill-intimata tghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Skond Art. 538(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta, Tiddikjara li l-atturi ghandhom raguni fondata li jibzghu li minhabba x-xogholijiet li l-konvenuta qed tipproponi li taghmel sabiex tibni u tistalla lift fit-tarag komuni tal-blokk ta` flats Nru. 23, Triq San Publiju, Floriana, ghar-ragunijiet fuq esposti, issir hsara fil-blokk Nru. 23, Triq San Publiju, Floriana, inkluz fil-partijiet komuni li taghhom l-atturi huma kompropjetarji u ko-possessuri, kif ukoll fil-flat Nru. 2 fl-istess blokk li tieghu l-atturi huma l-proprietarji u possessuri.

2. Konsegwentement skond Art. 538(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta, Izzomm lill-konvenuta milli (personalment jew permezz ta` haddiehor fuq inkarigu, direzzjoni jew struzzjonijiet taghha) taghmel kwalsiasi xogholijiet komprizi alterazzjonijiet fl-istruttura attwali tal-partijiet komuni tal-blokk Nru. 23, Triq San Publiju, Floriana, inkluz it-tarag komuni, kif ukoll (personalment jew permezz ta` haddiehor fuq inkarigu, direzzjoni jew struzzjonijiet taghha) milli tostakola, timblokka jew bi kwalsiasi mod u manjera ohra tfixkel l-access attwali ghall-partijiet komuni tal-blokk ta` flats Nru. 23, Triq San Publiju, Floriana, inkluz it-tarag komuni.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-proceduri tal-Mandat ta` Inibizzjoni Nru. 1382/2006, u bl-imghax legali kontra l-konvenuta li hija ngunta ghas-subizzjoni, bir-riserva ta` kull azzjoni ghal danni spettanti lill-atturi skond il-ligi.

Rat ir-risposta li biha l-intimata eccepjet illi:

1. Din il-kawza tirrigwarda talba maghmula mill-eccepjenti sabiex tistalla flat fil-blokk appartamenti residenzjali tal-partijiet.

2. Kif kellha taghmel skond il-ligi l-eccepjenti ghamlet talba mal-MEPA sabiex tistalla l-imsemmi lift.

3. Din it-talba saret skond u kif trid il-ligi u nhareg il-permess mill-MEPA wara li saru r-rapprestazzjonijiet tal-partijiet f` din il-kawza.

Kopja Informali ta' Sentenza

4. Dan ifisser li r-rikorrenti odjerni gia ghamlu l-ilmenti taghhom mal-MEPA b`mod inekwivoku u ciononostante inhareg il-permess PA 3982/05.

5. Ir-rikorrenti odjerni dejjem kellhom kull dritt u opportunita` li jattendu ghall-laqghat maghmula quddiem il-MEPA u issa li hareg il-permess relattiv qed jippruvaw iwaqqfu lill-eccipjenti milli tgawdi l-proprjeta` taghha.

6. Il-pjanti kollha relattivi juru li l-izvilupp propost mill-eccipjenti mhu ser ikun ta` ebda xkiel ghat-tgawdija tal-proprjeta` da parti tal-atturi.

Ghalhekk l-eccipjenti titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet attrici in toto stante li huma manifestament infondati fil-fatt u fid-dritt u dana kollu bi spejjez kontra l-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Rat id-dokumenti ezebiti.

Rat in-nota a fol. 29 tal-process li permezz taghha il-konvenuta ammettiet it-talbiet attrici.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta` u tiddeciedi billi tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimata.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----