MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-11 ta' Frar, 2011

Citazzjoni Numru. 291/2004

John Bugeja u martu Lucia Bugeja
vs
Gaetano Bondin u b'digriet tas-26 ta' Mejju 2005 Edwarda Maria sive Edda Mifsud Bondin interveniet fil-kawza *in statu et terminis*

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha ecepew:

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond li jinsab numru 116, Triq l-Gherien, Mellieha kif ukoll ta' l-indana tat-tarag.

Illi l-atturi ghandhom it-tarag li jaghti ghal din l-indana fi proprjeta` komuni mal-konvenut.

Illi l-konvenut joqghod fil-fond li huwa sovrastanti ghall-proprejta` ta' l-atturi u li jinsab f'numru 118, Triq l-Gherien,

Mellieha u li minnu ghandhom access iehor li jaghti ghal-livell tat-triq liema triq tigi parallela ma’ Triq l-Gherien.

Illi l-konvenut minkejja dan, applika mal-Awtorita` ta’ l-Ippjanar u Ambjent sabiex jaghmel xogholijiet ta’ skavar fit-tarag li huwa in komuni kif ukoll fl-indana li hija proprjeta` ta’ l-atturi u dana sabiex jaghmel *lift*.

Illi tali *lift* ser isir fi proprjeta` ta’ l-atturi.

Illi l-atturi qatt ma taw il-kunsens taghhom lill-konvenut sabiex jaghmlu tali *lift* jew kwalunkwe xoghol konness mieghu.

Illi tali *lift* ma kienx ser ihalli d-distanza legali rikjesta mil-ligi bejn il-*lift* u l-hajt li huwa proprjeta` esklussiva ta’ l-atturi.

Illi l-konvenut ghandu access iehor ghad-dar tieghu fil-livell tat-triq izda huwa qed jinsisti li juza l-access li ghandu fi Triq l-Gherien, Mellieha.

Illi l-atturi talbu l-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni numru 634/04 fl-ismijiet: **John Bugeja u martu Lucia Bugeja vs Gaetano Bondin** (ID 529238(M)) degretat fil-21 ta’ April 2004 fejn it-talba ta’ l-atturi giet milqugha u ghalhekk il-konvenut ghandu jigi inibit permanentement milli jkomplu b’tali bil-pjanijiet taghhom sabiex jaghmlu kwalunkwe xoghol u/jew xoghol ta’ kostruzzjoni u/jew xoghol ta’ skavar kemm fil-proprjeta` tal-konvenut inkluz l-indana tat-tarag kif ukoll fit-tarag li huwa in komun bejn il-partijiet.

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li tinibixxi permanentement lill-konvenut milli jaghmel kwalunkwe xoghol u/jew xoghol ta’ kostruzzjoni u/jew xoghol ta’ skavar minghajr ma jzomm id-distanza legali bejn il-proprjeta` ta’ l-atturi u dik tal-konvenut.

2. Tiddikjara u tiddeciedi li tinibixxi permanentement lill-konvenut milli jaghmel kwalunkwe

xoghol u/jew xoghol ta' kostruzzjoni u/jew xoghol ta' skavar fil-proprjeta` ta' l-atturi inkluz l-indana tat-tarag kif ukoll fit-tarag li huwa in komun bejn il-partijiet.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 634/04 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixxa:

Illi preliminarjament, fil-*weekend* bejn is-17 u d-19 ta' April 2004 l-atturi ikkommettew spoll billi poggew xatba fl-i*stairwell* li jifforma parti mill-korp ta' bini 116/118 Triq l-Gherien, Mellieha u qabel ma dan l-ispoll jigi ripristinat, din l-azzjoni ma tistax tipprosegwi. Dwar dan l-ispoll hemm azzjoni pendenti li giet appuntata ghas-smigh ghall-1 ta' Lulju 2004 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza fl-ismijiet inversi.

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li huwa guridikament inkoncepibbli li jinhareg inibizzjoni permanenti kif qed jintalab mill-atturi. L-atturi ghandhom dritt li jressqu l-pretenzjoni taghhom abbazi ta' jedd izda mhux li jitolbu decizjoni li b'mandat kawtelatorju jsehh fil-perpetwita u konsegwentement, it-talba kif proposta ghandha tigi michuda.

Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-atturi jridu jgibu prova sufficjenti u irribattibbli li l-art fejn il-konvenut bi hsiebu jiskava u l-arja soprastanti fejn il-konvenut qed jintenta li jaghmel *lift* hija taghhom esklussivament u dan billi l-konvenut isostni li din il-proprjeta` hija komuni taz-zewg partijiet.

Illi l-konvenut, bhala komproprjetarju u bhala persuna b'dizabilita` u debitament registrat mal-Kumissjoni Nazzjonali ta' Persuni b'Dizibilita`, ghandu kull dritt li jinstalla *lift* abbazi tal-ligi. Dan hu anke rikonoxxut mill-

atturi stess kif jirrizulta mill-ittra miktuba ghan-nom taghhom mill-perit taghhom Lawrence Mintoff fid-dokument A prezentat man-nota ta’ l-eccezzjonijiet. Gie rilevat illi l-konvenut ghandu dizabilita` serja billi, apparti problemi fix-xewka ta’ dahru li ghalihom ghamel intervent kirurgiku, huwa ghandu problemi kardjologi u ghandu zewg *pacemakers* u *defebriliator*. It-tabib ordnalu biex jevita kull sforz kompriz tlugh u nzul ta’ tarag.

Fir-raba’ lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-konvenut ghandu dritt jutilizza l-proprjeta` komuni u l-uzu li bi hsiebu jaghmel huwa uzu li ma jaghmel l-ebda hsara jew danni lill-atturi tant li l-ispejjez se jghamilhom kollha minn butu. Huwa ghamel minn kollox biex jimminizza kwalunkwe inkonvenjent u f’kull kaz m’ghandux alternattiva vijabbli.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat il-verbal ta’ l-1 ta’ Lulju 2004 li permezz tieghu l-Qorti innominat lil Dr. Anthony Ellul bhala perit legali.

Rat in-noti bid-diversi dokumenti esebiti, kif ukoll id-depozizzjonijiet u l-affidavits.

Rat ir-rapport tal-perit legali Dr. Anthony Ellul li jinsab a fol 115 *et* tal-process u senjatament fol 123 *et*:

“Konsiderazzjonijiet

1. Illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond 116, Triq l-Gherien, Mellieha filwaqt li l-konvenut huwa proprjetarju tal-fond sovrastanti dak ta' l-atturi. Dawn il-proprjetajiet jinsabu fi Triq l-Gherien Mellieha u ghandhom tarag komuni.

2. Illi l-konvenut irid jinstalla *lift* in kwantu jsostni li minhabba l-mard li jbaghti minnu m'huwiex possibbli ghalih li jitla' t-tarag. F'dan ir-rigward inhareg permess ta' zvilupp mill-MEPA (numru 3879/03). Ghalkemm gie intavolat appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, b'decizjoni moghtija fid-29 ta' Lulju 2005 l-appell li ghamlu l-atturi gie michud in kwantu l-kwistjoni bejn il-partijiet kienet ta' natura civili u l-permess jinhareg "*saving third party rights*".

3. Sabiex ikun jista' jsir dan ix-xoghol it-tarag li mit-triq jibqa' tiela' ghal-*landing* ikollu jidjieq.

4. Illi l-partijiet qeghdin jaqblu li t-tarag li mit-triq jibqa' tiela' ghall-indana fejn hemm il-bieb tal-fond ta' l-atturi huwa proprjeta` komuni. M'hemmx qbil dwar proprjeta` ta' min hi l-indana. Filwaqt li l-atturi jghidu li din hija proprjeta` esklussiva taghom, il-konvenuti jsostnu li hija komuni.

5. Illi l-atturi qeghdin jikkontestaw li jigi nstallat il-*lift*.

6. Illi skond l-Att dwar il-*Condominia*:

2. (1) *Condominium* huwa bini jew grupp ta' bini fejn il-proprjeta` jew l-uzu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni tieghu hija ta' zewg persuni jew izjed *pro indiviso* u l-proprejta` tad-diversi oqsma separati hija ta' l-istess zewg persuni jew izjed *pro diviso*:

Izda zewg fondi jew izjed fejn fond wiehed jew izjed minnhom ikun sovrastanti fond iehor, u fejn ikun hemm biss ghadd ta' servitujiet tal-fondi fuq xulxin, u fejn il-katusi jew is-sistema tad-drenagg, jew servizzi ohra mghoddija minn pajpijiet jew *cables* biss ikunu komuni, jew fejn zewg

fondi jew aktar ghandhom biss tarag komuni minn barra jew indani esterni komuni m'ghandhomx jitqiesu bhala *condominium*.

7. Gew esebiti diversi kuntratti li jirreferu ghall-proprjeta` tal-kontendenti. Rilevanti li dawn jigu elenkati biex wiehed jasal ghal vertenza:

(a) L-atturi konjugi Bugeja

- 4 ta' Gunju 1991 atti Nutar Dr. John Bugeja

Il-proprjeta` nxtrat minghand Alfred Gauci. Fil-kuntratt jinghad li qieghed jinbiegh: "*the apartment forming part of a block of flats without number, named Lyress Flats, which apartment is internally numbered four (4), situated below flat number three (3), having a separte entrance from a staricase leading to the road".*

- 21 ta' April 1987 atti Nutar Dr. John Debono

L-awtur ta' l-atturi xtara minghand Angelo Abela li deher ghan-nom ta' Salvatore Abela. Fil-kuntratt jinghad li qieghed jinbiegh: "l-mezzanin li jifforma parti minn blokk ta' *flats* bl-isem ta' Lyress Flats, bla numru, liema *flat* hu internament markat bin-numru erba' (4) u qieghed taht *flat* numru tlieta (3) u ghandu access u entratura separata minn tarag li jghati ghal-livell tat-triq".

- 31 ta' Ottubru 1978 atti Nutar Dr. George Cassar

Salvatore Abela xtara minghand Dennis Evans: "*the first floor maisonette forming part of a block of flats known as Lyness Flats, without number and said maisonette bears and is marked number four (4), underlying maisonette number three (3) property of Lesliet Robert Metacalfe having a sparate entrance door accessible from a flight of steps leading from street level to the overlying flat*".

• 10 ta’ Lulju 1968 atti Nutar Dr. Maurice Gambin

Dennis Evans xtara minghand William Ernest Aston u Ronald Wilson: “ *a first-floor flat forming part of a block of flats known as Lyness Flats internally marked with the number four (4) underlying flats number three (3) property of Leslie Robert Metacalfe, having one common entrance without number* …..”. Fil-kuntratt jinghad: “ *this flat …. Are edged in blue in the plan herewith annexed marked with the better “B*””.

(b) Il-konvenut Bondin

• 16 ta’ Settembru 1985 atti Nutar Dr. Marco Farrugia

Il-proprjeta` nxtrat minghand Leslie Robert Metacalfe. Fil-kuntratt jinghad li qieghed jinbiegh: “… *A second floor flat forming part of block of flats known as Lyness Flats internally marked with the number three (3) having a common entrance without number*…..”

• 10 ta’ Lulju 1968 atti Nutar Maurice Gambin

L-awtur tal-konvenut (Leslie Robert Metacalfe) xtara l-proprjeta` minghand William Ernest Aston u Ronald Wilson. Fil-kuntratt jinghad li qieghed jinbiegh: “ *a second floor flat forming part of a block of flats known as Lyness Flats internally marked with the number three (3) having one common entrance without number*….”

Fil-kuntratt jinghad ukoll li “ *this flat which overlies property of Sellers shortly to be bought by Dennis Evans and this garage are edged in Red in the plan herewith annexed”.*

Mill-parti tal-provenjenza jirrizulta li l-fond inbena fuq art li xtraw William Ernest Aston u Ronald Wilson minghand Anthony Muscat permezz ta’ kuntratt datat 26 ta’ Jannar 1967 atti nutar Dr. George Cassar.

8. Illi wahda mill-kwistjonijiet hi dwar fejn effettivament xtraw l-atturi, u cioe` jekk l-indana hijiex proprjeta` ta' l-atturi jew proprjeta` komuni tal-kontendenti. Il-konvenut ikkontesta l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-10 ta' Lulju 1968 u ezebita mill-atturi, in kwantu jsostni li din mhijiex l-istess pjanta tieghu. Jirrizulta li l-panta ezebita mill-atturi u annessa mal-kuntratt Dok JB5 hija kopja li ttiehdet mill-Arkivju Notarili, b'dan li l-parti mmarkata ABCDEFG mhijiex immarkata bil-kulur *blue* fil-pjanta li tinsab fl-Arkivju Notarili.

F'dan ir-rigward xehed ukoll, permezz ta' affidavit, in-Nutar Dr. Maurice Gambin. Dan spjega li "il-kliem *wrought iron gate* la nkitbu minni u lanqas ma nkitbu minn xi skrivan li kien jahdem fl-ufficcju tieghi f'dak iz-zminijiet. Jiena ma nafx min kiteb dawk il-kliem". Huwa ikkonferma wkoll li : "fuq il-pjanta 1284 biswit dan il-kliem *wrought iron gate* hemm linja bil-blu li hija 90° mal-*boundary wall* u nghid li fir-registru tieghi m'hemmx linja immarkata bil-blu f'din il-posizzjoni". Mal-affidavit tieghu n-nutar Gambin ipprezenta kopja tal-pjanta annessa mal-kuntratt imsemmi, u li ghandu n-numru 179. Effettivament il-pjanta annessa mal-kuntratt li tinsab ghand in-nutar ma fihiex il-kliem *wrought iron gate* u lanqas il-linja li qeghda 90° mal-*boundary wall*. Pero`, il-pjanta li giet ezebita mal-affidavit tan-nutar lanqas ma fiha l-marki bil-blue ta' dak li effettivament xtara Dennis Evans permezz tal-kuntratt tal-10 ta' Lulju 1968 atti nutar Dr. Maurice Gambin. Fl-4 ta' Settembru 2006 l-esponent mar personalment l-ufficcju tan-nutar Gambin sabiex jara l-pjanta li tinsab fir-registru ta' dan in-nutar u annessa mal-att numru 179. Effettivament il-pjanta turi delinejat bil-kulur blu l-proprjeta` li nbieghet minn William Ernest Aston u Ronald Wilson lil Dennis Evans (jigifieri l-appartament numru 4). Minn din il-pjanta jidher bic-car li l-indana (mhux pero` dik il-parti li tigi quddiem il-bieb ta' barra tal-fond ta' l-atturi) kienet inkuza fil-bejgh. L-esponent rega' ikkonferma dan meta mar fl-ufficcju ta' l-Arkivji Notarili, u rega' ra l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-10 ta' Lulju 1968 (numru 179) fl-atti tan-nutar Dr. Maurice Gambin (William Ernest Aston u Ronald Wilson bieghu lil Dennis Evans li ghalih deher Francis Agius). Il-marka bil-blu tibqa' hierga sa fejn hemm

il-kliem *wrought iron* fejn hemm linja orizzontali li n-nutar Gambin iddikjara li ma saritx minnu jew xi hadd mill-ufficcju tieghu.

Rilevanti li fir-rigward ta’ l-appartament numru tlieta (3) il-pjanta annessa ma’ l-att numru 178 (10 ta’ Lulju 1968) hemm muri bil-kulur ahmar il-proprjeta` li nxtrat mill-awtur tal-konvenut. Dan jinkludi t-tarag li mill-ewwel sular iwassal ghat-tieni sular fejn jinsab l-appartament numru 3. Dan jindika li din il-parti kienet inkluza fil-bejgh. L-istess tip ta’ ragunament jidher li ghandu japplika ghall-fond ta’ l-atturi (numru 4). Meta sar l-ewwel bejgh ta’ dan l-appartament gie delinejat bil-kulur blu dak li kien qieghed jinbiegh minn William Ernest Aston u Ronald Wilson (il-persuni li zviluppaw dan il-blokk). Fejn hemm l-indana (mhux dik il-part quddiem il-bieb ta’ l-appartament 4) huwa delinejat bil-kulur *blue*. Wiehed ghalhekk jifhem li din il-parti ta’ l-indana kienet inkluza fil-bejgh u li meta l-awturi tal-kontendenti kienu qeghdin isemmu fil-kuntratti relattivi “*common entrance*” kienu qeghdin jirreferu ghat-tatg li mit-triq iwassal ghall-indana u l-ewwel part ta’ l-indana faccata tal-bieb ta’ barra tal-fond numru erbgha (4). L-esponent qieghed jifhem li sa fejn tibqa’ hierga l-linja blu tifforma parti mill-appartment numru 4. L-esponent huwa ta’ l-opinjoni li l-pjanta turi l-konfigurazzjoni tal-proprjeta` li kienet qeghda tigi trasferita u ghalhekk il-kwistjoni kellha tigi rizolta fuq il-bazi tal-kuntratt b’riferenza ghall-pjanta annesa mal-istess att. Ghalhekk jidher li l-atturi ghandhom raguni meta argumentaw li fejn ser jigi installat il-*lift* huwa proprjeta` taghhom. F’dan ir-rigward issir riferenza ghall-pjanta li hejja l-perit Mannie Galea datata 27 ta’ Ottubru 2003 u fejn hemm indikat bil-kulur ahmar u l-kelma “*lift*” huwa l-post fejn il-konvenut irid jinstalla l-*lift*. B’dan pero` li jidher li dik il-parti ta’ l-indana li tigi quddiem il-bieb ta’ barra tal-appartament numru 4 hija komuni.

9. Gialadarba l-post fejn hu propost li jsir il-*lift* huwa fil-fehma ta’ l-esponent proprjeta` ta’ l-atturi, jehtieg il-kunsens taghhom sabiex il-konvenut ikun jista’ jinstalla l-*lift*. F’kull kaz l-argument tal-konvenut dwar il-jedd tieghu li jinstalla l-*lift*, jidher li huwa bbazat fuq il-fatt li skond il-ligi tal-*Condominia* l-ligi tipprovdi ghal kaz fejn xi hadd mill-

condomini jrid jinstalla *lift*. Madanakollu ma jidhirx li dan il-korp ta' bini jaqa' taht id-definizzjoni ta' *condominium* moghtija fl-artikolu 2 tal-Att dwar il-*Condominia* u anzi pjuttost jidher li huwa applikabbli dak li jinghad fil-*proviso* ta' l-istess provvediment. Ghalhekk f'kull kaz fil-fehma ta' l-esponent din il-ligi ma tapplikax ghall-kaz odjern.

Id-difiza ssostni li fejn qieghed jigi propost li jsir il-*lift* hija proprjeta` komuni bejn il-kontendenti. Il-konvenut m'ghamel riferenza ghall-ebda ligi ohra. Ghajr ghall-Att dwar il-*Condominia*, li tista' taghtih xi dritt li jimponi li jsir il-*lift* kontra l-volonta` tal-parti l-ohra. Anke jekk ghall-grazzja ta' l-argument biss wiehed kellu jaccetta t-tezi tal-konvenut, il-bini in kwistjoni ma jikkwalifikax bhala kondominju. Ghalhekk anke fix-xenarju li qieghed jipprospetta l-konvenut kien ikun hemm bzonn tal-kunsens ta' l-attur. Dan in kwantu huwa maghruf li: "huwa minnu li skond il-ligi ebda wiehed mill-konsorti ma jista' minghajr il-permess tal-konsorti l-ohra, jaghmel innovazzjonijiet fil-haga komuni, ankorke` jirritjeni li jkunu vantaggjuzi ghall-komproprjetarji kollha; izda bil-kelma innovazzjonijiet wiehed ghandu jifhem dawk l-aterazzjonijiet li ghandhom it-tendenza li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-haga komuni, u mhux ukoll dak li sempliciment iservu ghall-ahjar godiment tal-haga; specjalment meta l-haga tista' tigi ripristinata minghajr dannu tal-istess komunjoni". L-esponent huwa tal-fehma li x-xoghol li jrid jaghmel il-konvenut jaqa' fil-kategorija ta' dak ix-xoghol li jrid isir bl-approvazzjoni tal-konsorti kollha. Dan qieghed jinghad bla pregudzzju ghal-konsiderazzjonijiet li ghamel l-esponent dwar lil min tappartjeni dik il-parti tal-proprjeta` fejn il-konvenut irid jinstalla *lift*.

10. Fir-rigward tat-talbiet kif gew imposti mill-atturi, il-konvenut eccepixxa li huwa "guridikament inkoncepibbli li jinhareg inibizzjoni permanenti kif qed jintalab mill-atturi".

Tajjeb li jigu riprodotti t-talbiet ta' l-atturi kif saru fic-citazzjoni:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li tinibixxi permanentement lill-konvenut milli jaghmel kwalunkwe xoghol u/jew xoghol ta' kostruzzjoni u/jew xoghol ta' skavar minghajr ma jzomm id-distanza legali bejn il-proprjeta` tal-atturi u dik tal-konvenut.

2. Tiddikjara u tiddeciedi li tinibixxi permanentement lill-konvenut milli jaghmel kwalunkwe xoghol u/jew xoghol ta' kostruzzjoni u/jew xoghol ta' skavar fil-proprjeta` tal-atturi inkluz l-indana tat-tarag kif ukoll fit-tarag li huwa in komun bejn il-partijiet.

Skond il-gurisprudenza l-ligi ma tikkontemplax il-possibilita` ta' mandat kawtelatroju permanenti. Ghalhekk f'citazzjoni mhuwiex lecitu li l-attur jillimita t-talba tieghu ghall-konferma ta' mandat ta' inibizzjoni (ara per ezempju **Connie mart Anthony Galea *et* vs Joseph Gauci** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Ottubru, 1997; **Carmela Aquilina vs Francis X Aquilina *et*** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Novembru 1991), imma jrid jiddeduci l-pretenzjoni tieghu.

Fil-fehma ta' l-esponent, minn qari tal-premessi tac-citazzjoni u t-talbiet jidher bic-car x'inhu l-jedd li l-atturi jippretendu li ghandhom; cioe` li bhala proprjetarji assoluti ta' parti mil-lok fejn il-konvenut irid jaghmel ix-xoghol u koproprjetarji ta' parti ohra, jippretendu li l-konvenut m'ghandux id-dritt li jinstalla l-*lift*. Inoltre, l-atturi jippretendu li l-konvenut m'ghandux id-dritt li jaghmel ix-xogholijiet proposti in kwantu mill-pjanti li ipprezenta jidher li mhuwiex ser izomm id-distanza imposta mil-ligi. Ghalkemm il-mod kif gew impostati t-talbiet seta' kien ahjar, fil-fehma ta' l-esponent jidher bic-car li dak li l-esponent irid minn din il-kawza hija dikjarazzjoni li l-konvenut m'ghandux jedd jaghmel ix-xogholijiet proposti ghar-ragunijiet fuq imsemmija, bil-konsegwenza li l-istess konvenut jinzamm milli jwettaq dan l-agir. Id-drittijiet vantati mill-atturi huma specifikati u ma saritx talba specifika biex il-mandat jigi estiz defenittivament. Ghalhek l-esponent ma jistax jaqbel mat-tieni eccezzjoni tal-konvenut.

11. Finalment ghal dak li jikkoncerna l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut, ma tressqu l-ebda provi.”

Rat il-verbal tas-6 ta’ Marzu 2007 li permezz tieghu l-Qorti innominat lil Dr. Louis Cassar Pullicino, Dr. Joseph Buttigieg u li Dr. Vincent Galea bhala periti addizzjonali.

Rat ir-rapport tal-periti legali addizzjonali li fih semmew:
“Konsiderazzjonijiet tal-Perit Addizzjonali

10. Il-Periti Addizzjonali wara li raw il-provi li kienu ga prodotti, ezaminaw ir-relazzjoni ta’ l-ewwel Perit Legali Dr. Anthony Ellul (illum Magistrat), zammew seduta biex jismghu s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet. Inhasset il-htiega li jsir access fuq il-post mill-Perit Addizzjonali.

Dan l-access inzamm. Matulu saru rilievi u anke sottomissjonijiet orali mid-difensuri, u wara l-partijiet gew moghtija zmien biex jaghmlu sottomissjonijiet skritti bi kritika ghall-ewwel relazzjoni u biex jiccaraw il-posizzjoni taghhom.

11. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu, il-konvenut Gaetano Bondin jargumenta li:
(a) Il-prova rikjesta mill-atturi hemm bzonn li tkun kompleta u konklusiva, b’mod li kwalunkwe dubju jew difett dwar l-estensjoni tal-propjetà ta’ l-atturi ghandu jmur favur il-konvenut billi jimmilita kontra l-istess atturi;
(b) It-tromba tat-tarag fil-blokk mertu tal-prezenti istanza, ma tappartjenix lill-atturi esklusivament izda hija propjetà komuni bejn il-partijiet;

(c) Il-konvenut bhala ko-propjetarju jinsisti li ghandu dritt jaghmel *lift* fil-*common parts* "...galadarba l-partijiet huma ko-proprjetarji, normalment jinhtieg il-kunsens taz-zewg partijiet izda huma jissottomettu illi ghandhom dritt li jaghmlu hekk taht il-Ligi tal-Kondiminja Kap 398 u l-*Equal Opportunities (Persons with Disability) Act Kap 413.*

Mill-provi prodotti, jirrizulta li l-esponenti huwa persuna b’disabilità u li minhabba f’hekk ibati minn problemi ta’

access ghad-dar ta’ residenza tieghu. Id-disabilità giet debitament certifikata minn professuri u anke minn Joseph Camilleri bhala *Chairman* tal-Kummissjoni ghal Persuni b’Dsabilità. Dan huwa fatt stabbilit.

Bhala tali, taht l-Artikolu 14(1)(g) taht il-Kap 413 m’ghandiex issir diskriminazzjoni kontra l-esponenti bir-rifjut ta’ permess li ghandu bzonn l-esponenti sabiex b’rizultat tax-xogholijiet li huwa stess irid jaghmel a spejjez tieghu jrendi l-akkomodazzjoni tieghu f’tali kondizzjoni li jkollu access liberu bhalma jkollhu kull persuna minghajr dizabilità."

(d) Illi anke jekk, ghall-grazzja ta’ l-argument, jigi koncess illi l-Kodici Civili ma jippremettix li jsir lift minghajr il-kunsens unanimu tal-kopropjetarji fil-common parts, a bazi tal-ligi specjali Kapitolu 413 tal-Ligijiet ta’ Malta, l-istess konvenut ghandu dritt li jaghmel fil-partijiet komuni dawk il-miljoramenti necessarji (lift) minhabba l-problema ta’ mobilità u tgawdija ta’ l-akkomodazzjoni tieghu, bhala persuna li jsofri minn disabilità.

(e) Tenut kont in-natura u l-mod kif gie zviluppat is-sit, l-esponenti jikkontendu li din it-tromba tat-tarag ghandha titqies bhala formanti parti minn kondominju u ghandu jigi applikat dak li hemm dispost fil-Kapitolu 398.

Fl-Artikolu 8 ta’ l-istess ligi dwar il-kondominja hemm stipulat illi l-installazzjoni ta’ *lift* huwa meqjus bhala *alteration or innovation* u bhala tali hemm bzonn il-kunsens tal-maggoranza tal-kondomini izda mbaghad, skond l-Artikolu 8(5) kull *condominus* ghandu dritt ghas-spejjez tieghu jinstalla u jaghmel kwalsijasi facilità li tnaqqas jew telimina problemi ta’ mobilità basta dan ma johloqx pregudizzju serju lil condomini l-ohra."

12. L-esponenti raw ukoll ir-risposta ta’ l-atturi ghas-sottomissjonijiet maghmula mill-konvenut.

L-atturi jsostnu:

(a) Mill-kuntratt taghhom ta’ l-akkwist, kif ukoll mill-kuntratt ta’ l-akkwist tal-propjetà mill-awturi taghhom, jirrizulta car illi fit-tromba tat-tarag li fiha l-konvenut irid jaghmel il-*lift de quo*, hemm spazju jew bitha li hija propjetà esklusivament taghhom (ta’ l-atturi);

(b) L-atturi jargumentaw illi mill-pjanta annessa ma’ l-att tan-Nutar Maurice Gambin ta’ l-10 ta’ Lulju 1968 (Dok JB4), att li bih l-awturi taghhom akkwistaw il-propjetà *de quo*, jirrizulta car li dik il-proprjetà markata bil-blu fl-istess pjanta tappartjeni esklusivament lilhom u ghalhekk il-konvenut m’ghandu ebda dritt juza l-istess spazju jew ambjent biex minnu tghaddi l-bokka tal-*lift* (*lift well*).

L-original ta’ dak il-kuntratt, inkluza l-pjanta, illum hu depozitat ghand in-Nutar tal-Gvern ghall-konservazzjoni.

(c) Billi rrizultaw differenzi bejn il-kopja tal-pjanta li hemm ma’ l-att originali ghand in-Nutar tal-Gvern u l-kopja tar-Registru ghand in-Nutar Gambin, dik tan-Nutar tal-Gvern ghadha tipprevali billi hi l-originali;

(d) Il-*lift* li jrid jaghmel il-konvenut mhux ser jghaddi biss mill-*common parts* imma anke minn parti tal-propjetà fil-blokk li hi esklusivament ta’ l-atturi;

(e) Anke kieku l-*lift* kien ser issir kompletament fil-’*common parts*’, xorta wahda hu mehtieg il-kunsens tal-kopropjetarji l-ohra cioè l-atturi nfushom;

(f) Il-*bini de quo ma jikkwalifikax bhala ‘condominium’ kif definit fil-Kap 398 tal-Ligijiet ta’ Malta;*

(g) Illi fit-termini tal-Kap 413 il-konvenut ma jikkwalifikax bhala persuna ta’ disabilità kif setghu jikkonstataw il-Periti Perizjuri waqt l-access;

(h) Illi l-Kap 413 ma jitkellimx dwar xoghlijiet fil-partijiet komuni jew propjetà ta’ terzi izda jitkellem biss dwar <u>alterazzjoni fl-akkomodazzjoni</u> tal-persuna b’disabilità [Art 14(9)] u jippreskrivi a bazi tal-provvediment tal-Kap 413 illi min jipprogetta li jaghmel alterazzjonijiet fl-

akkomodazzjoni kellu (i) jintrabat li jregga' kollox lura meta jitlaq mill-istess post u (ii) b'dak li jkun qed jipprogetta li jaghmel ma jkunx ser jaltera jew ibiddel propjetà okkupata minn terzi.

Dwar lil min tappartjeni l-propjetà li minnha hu progettat li jghaddi l-lift

13. **L-esponenti Periti Addizzjonali jridu jaghmulha cara mill-bidu nett illi huma jikkondividu l-fehmiet ta' l-ewwel Perit Legali ghal dak li jirrigwarda l-appartenenza tal-propjetà fejn il-konvenut qed jipproponi li jistalla *lift*.**

14. Ghal dak li jirrigwarda l-appartenenza ta' l-ambjenti li minnhom il-konvenut qed jipprogetta li jghaddi l-*lift de quo*, inkluza dik il-parti ta' l-indana li tigi preciz quddiem il-bieb tal-propjetà ta' l-atturi, l-esponenti jidhrilhom ferm rilevanti illi, fl-ewwel lok, jirreferu ghal u jikkwotaw *verbatim* mir-rapport ta' l-ewwel Perit Legali f'pagni 209 *et seq.* tal-process.

Dana peress illi jirrizulta li l-ewwel Perit Legali mar personalment ghand in-Nutar tal-Gvern u ivverifika l-pjanta annessa ma' l-att originali rigwardanti l-fond ta' l-atturi, pubblikat min-Nutar Maurice Gambin fl-10 ta' Lulju 1968.

L-ewwel Perit Legali irrelata hekk:

"Illi wahda mill-kwistjonijiet hi dwar fejn effettivament xtraw l-atturi, u cjoè jekk l-indana hijiex proprjetà ta' l-atturi jew proprjetà komuni tal-kontendenti. Il-konvenut ikkontesta l-pjanta annessa mal-kuntratt ta' l-10 ta' Lulju 1968 u ezebita mill-atturi, in kwantu jsostni li din m'hijiex l-istess pjanta li hemm mal-kuntratt li ghandu n-Nutar Maurice Gambin fir-registru ta' l-atti tieghu. Jirrizulta li l-pjanta ezebita mill-atturi u annessa mal-kuntratt Dok JB5 hija kopja li ttiehdet mill-Arkivju Notarili, b'dan li l-parti markata ABCDEFG m'hijiex markata bil-kulur blue fil-pjanta li tinsab fl-Arkivju Notarili.

F'dan ir-rigward xehed ukoll, permezz ta' affidavit, in-nutar Dr. Maurice Gambin. Dan spjega li "il-kliem wrought iron gate la nkitbu minni u lanqas ma nkitbu minn xi skrivan li kien jahdem fl-ufficcju tieghi f'dak iz-zminijiet. Jiena ma nafx min kiteb dawn il-kliem." Huwa kkonferma wkoll li:- "fuq il-pjanta 1284 biswit dan il-kliem wrought iron gate hemm linja immarkata bil-blu li hija 90° mal-boundary wall u nghid li fir-registru tieghi m'hemmx linja mmarkata bil-blu f'din il-pozizzjoni". Ma' l-affidavit tieghu n-nutar Gambin ipprezenta kopja tal-pjanta annessa mal-kuntratt imsemmi, u li ghandu n-numru 179. Effettivament il-pjanta annessa mal-kuntratt li jinsab ghand in-nutar ma fihiex il-kliem wrought iron gate u lanqas il-linja li qeghda 90° mal-boundary wall. Però, il-pjanta li giet ezebita mal-affidavit tan-nutar lanqas ma fiha l-marki bil-blue ta' dak li effettivament xtara Dennis Evans permezz tal-kuntratt ta' l-10 ta' Lulju 1968 atti nutar Dr. Maurice Gambin. Fl-4 ta' Settembru 2006 l-esponent mar personalment l-ufficcju tan-nutar Gambin sabiex jara l-pjanta li tinsab fir-registru ta' dan in-nutar u annessa ma' l-att numru 179. Effettivament il-pjanta turi delinejat bil-kulur blu l-proprjetà li nbieghet minn William Ernest Aston u Ronald Wilson lil Dennis Evans (ligifieri l-appartament numru 4). Minn din il-pjanta jidher bic-car li l-indana (mhux però dik il-parti li tigi quddiem il-bieb ta' barra tal-fond ta' l-atturi) kienet inkluza fil-bejgh. ***L-esponent rega' kkonferma dan meta mar fl-ufficcju ta' l-Arkivji Notarili, u rega' ra l-pjanta annessa mal-kuntratt ta' l-10 ta' Lulju 1968 (numru 179) fl-atti tan-Nutar Dr. Maurice Gambin (William Ernest Astden u Ronald Wilson bieghu lil Dennis Evans li ghalih deher Francis Agius). Il-marka bil-blu tibqa' hierga sa fejn hemm il-kliem wrought iron fejn hemm linja orizzontali li n-nutar Gambin iddikjara li ma saritx minnu jew xi hadd mill-ufficcju tieghu...***

A bazi tal-kuntratti imsemmija u kostatazzjonijiet li ghamel hu personalment, l-ewwel perit legali ikkonkluda illi:

(i) *"meta l-awturi tal-kontendenti kienu qeghdin isemmu fil-kuntratti relattivi "**common entrance**" kienu qeghdin jirreferu ghat-tarag li mit-triq iwassal ghall-indana u l-*

ewwel parti ta' l-indana faccata tal-bieb ta' barra tal-fond numru erbgha (4).”

(ii) *“L-esponent qieghed jifhem li sa fejn tibqa' hierga l-linja blu tifforma parti mill-appartament numru 4. L-esponent huwa ta' l-opinjoni li l-pjanta turi l-konfigurazzjoni tal-proprjetà li kienet qeghda tigi trasferita u ghalhekk il-kwistjoni kellha tigi rizolta fuq il-bazi tal-kuntratt b'riferenza ghall-pjanta annessa ma' l-istess att.”*

(iii) *“Ghalhekk jidher li l-atturi ghandhom raguni meta argumentaw li fejn ser jigi nstallat il-lift huwa l-proprjetà taghhom. F'dan ir-rigward issir riferenza ghall-pjanta li hejja l-perit Mannie Galea datata 27 t'Ottubru 2003 u fejn hemm indikat bil-kulur ahmar u l-kelma "lift" huwa l-post fejn il-konvenut irid jinstalla l-lift.”*

(iv) *“B'dan però li jidher li dik il-parti ta' l-indana li tigi quddiem il-bieb ta' barra ta' l-appartament numru 4 hija komuni.”*

15. **L-esponenti, wara li ezaminaw l-istess kuntratt u l-pjanti esibiti, u wara li raw il-konfigurazzjoni ta' l-ambjenti de quo waqt l-access, jikkondividu pjenament u minghajr ebda riserva dawn il-konkluzjonijiet ta' l-ewwel perit legali u jiddikjaraw illi jaqblu li il-*lift well*, kif pjanat mill-konvenut, f'certa parti ser jghaddi minn ambjent li jappartjeni esklusivament lill-atturi u konsegwentement biex jista' jsir irid il-kunsens u l-adezjoni ta' l-atturi**.

Dwar is-sottomissjonijiet tal-konvenut bazati fuq il-provvedimenti tal-Kapitoli 398 u 413 tal-Ligijiet ta' Malta

16. Il-konvenut jibbaza l-pretensjoni tieghu li jistalla l-lift fil-propjetà *de quo*, fuq il-premessa li l-propjetà li fiha jrid jigi stallat il-*lift* hi komuni u ghalhekk hu ghandu d-dritt li jesegwixxi x-xoghlijiet proposti a tenur tal-provvedimenti (a) ta' l-Att dwar il-Condominia – Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta; u (b) ta' l-*Equal Opportunities (Persons with Disability) Act* - Kapitolu 413 tal-Ligijiet ta' Malta.

17. Ghal dak li jirrigwarda l-applikabilità tal-provvediment ta' l-Att dwar il-Condominia (Kapitolu 398), l-ewwel Perit Legali irrelata hekk:

"Gialadarba l-post fejn hu propost li jsir il-lift huwa fil-fehma ta' l-esponent proprjetà ta' l-atturi, jehtieg il-kunsens taghhom sabiex il-konvenut ikun jista' jinstalla l-lift. F'kull kaz l-argument tal-konvenut dwar il-jedd tieghu li jinstalla l-lift, jidher li huwa ibbazat fuq il-fatt li, skond il-ligi tal-Condominia, il-ligi tipprovdi ghal kaz fejn xi hadd mill-condomini jrid jistalla lift. Madankollu ma jidhirx li dan il-korp ta' bini jaqa' taht id-definizzjoni ta' condominium moghtija fl-Artikolu 2 ta' l-Att dwar il-Condominia u anzi pjuttost jidher li huwa applikabbli dak li jinghad fil-proviso ta' l-istess provvediment. Ghalhekk f'kull kaz fil-fehma ta' l-esponent din il-ligi ma tapplikax ghall-kaz odjern."

18. Sabiex ikunu applikabbli ghall-kaz *de quo*, il-provvedimenti ta' l-Att dwar il-Condominia (Kapitoli 398), huma mehtiega zewg kundizzjonijiet, cioè:

(a) illi l-blokk ta' bini *de quo* ikunu jaqa' fil-parametri tad-definizzjoni ta' '*condominium*'; u

(b) *"irid jirrizulta illi l-kwistjoni konstestata tivverti fuq il-proprjetà jew l-uzu jew it-tgawdija pro indiviso ta' partijiet komuni f'korp ta' bini. Ara Artikolu 2(1) ta' l-Att. Li jfisser illi l-kondominju f'bini jew grupp ta' bini jrid ikun karatterizzat mill-ko-ezistenza, flimkien mal-proprjetà ta' l-unit jew appartament singolari, ta' komunjoni forzuza (ara Artikolu 7 ta' l-Att) tal-kondomini kollha ta' dawk l-elementi komuni tal-korp ta' bini li l-uzu taghhom hu hekk necessarju ghall-fini tal-godiment tas-singolu appartament jew unit;"* [Appell Civili 18/2007 – **Bonaventura *sive* Benny Camilleri *et* vs Godwin Cutajar *et*** – dec 30.04.08 – Onor. Imhallef P. Sciberras]

19. Fl-ewwel lok, kif ga fuq sottomess, l-esponenti huma tal-fehema illi jirrizulta inekwivokabilment illi l-*lift* li jrid jistalla l-konvenut ma hux sejjer jghaddi biss minn propjetà ta' appartenenza komuni bejn il-partijiet, izda hu progettat

li jghaddi anke minn proprjeta` li hi esklusivament ta’ l-atturi.

20. Fit-tieni lok, anki kieku l-*lift* progettat kien se jghaddi biss mill-propjetà komuni (li mhux il-kaz) anqas f’din l-eventwalità ma kienu jkunu applikabbli l-provvedimenti ta’ l-Att dwar il-Condominia, billi l-blokk ta’ bini in kwistjoni ma jaqax fil-parametri tad-definizzjoni ta’ *‘condominium’* kif enuncjata fl-Artikolu 2 ta’ l-istess Att – Kap 398 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Anzi, jirrizulta li l-blokk ta’ bini *de quo* jaqa’ taht il-*proviso* ta’ l-imsemmi Artikolu 2, li jeskludi kompletament illi l-istess blokk jista’ jitqies li hu *‘condominium’*. Dan il-*proviso* jistipula hekk:

“<u>Izda zewg fondi jew izjed fejn fond wiehed jew izjed minnhom ikun sovrastanti fond iehor, u fejn ikun hemm biss ghadd ta’ servitujiet tal-fondi fuq xulxin, u fejn il-katusi, jew is-sistema tad-drenagg jew servizzi ohra mghoddija minn pajpijiet jew cables biss ikunu komuni, jew fejn zewg fondi jew aktar ghandhom biss tarag komuni minn barra jew indani esterni komuni, m’ghandhomx jitqiesu bhala condominium.”</u>

21. Konsegwentement, il-provvedimenti ta’ l-Att 398 tal-Ligijiet ta’ Malta, ma humiex applikabbli ghall-blokk *de quo* u l-pretensjoni tal-konvenut ma ssib ebda fondament jew konfort ghat-tezi taghha fl-istess Att (Kap 398).

22. Il-konvenut jaghmel ukoll riferenza ghal-ligi specjali - il-Kapitolu 413 - *<u>Equal Opportunities (Persons with Disability) Act</u>* u invoka protezzjoni taht l-istess ligi.

Fil-fehma ta’ l-esponenti, però, lanqas il-provvediment ta’ din il-ligi specjali ma jista’ jaghti konfort lill-konvenut peress illi l-alterazzjonijiet illi hu qed jitlob li jaghmel jirrigwardaw <u>anke</u> propjetà li tappartjeni esklusivament lil terzi, li dwarhom il-ligi specjali minnu invokata ma jirrizultax illi tkoprih.

23. Ghal dawn ir-ragunijiet, l-esponenti huma tal-fehma li ghandhom jikkonfermaw pjenament il-konkluzjonijiet raggunti mill-ewwel Perit Legali, kemm dwar lil min tappartenji l-propjetà li tigi quddiem l-appartament ta’ l-atturi, li fiha l-konvenut ipprogetta li jinstalla l-*lift* in kwistjoni, u kemm rigward il-htiega tal-permess u adezjoni ta’ l-atturi sabiex tali *lift* ikun jista’ jsir fil-post, kif propost mill-konvenut.

24. Rigward l-eccezzjonijiet tal-konvenut, l-esponenti jirrilevaw illi:

(a) L-ewwel eccezzjoni tirrigwarda l-mertu ta’ kawza ohra. Jirrizulta li din l-Onorabbli Qorti ma ssoprasedietx, anzi ipprosegwiet bis-smigh tal-kawza. Infatti, fil-process ma jirrizultawx provi fir-rigward ta’ din l-eccezzjoni.

(b) It-tielet u r-raba eccezzjonijiet gew dettaljatament kunsidrati fir-relazzjoni tal-Perit Legali Dr. Anthony Ellul u mill-esponenti f’dan ir-rapport. Kif ga sottomess, fir-rigward l-esponenti jikkondividu l-kunsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet raggunti mill-ewwel Perit Legali, Dr A. Ellul.

(c) Rigward it-tieni eccezzjoni tal-konvenut, fil-konfront tad-domandi attrici kif formulati fic-citazzjoni, l-esponenti huma tal-fehma li dak li essenzjalment qed jitolbu l-atturi fid-domandi taghhom huwa car bizzejjed minkejja d-dicitura uzata.

25. Infatti, dak li jridu jottjenu l-atturi permezz tad-domandi minnhom intavolati f’din il-kawza huwa li jigi stabilit illi l-konvenut m’ghandux dritt jaghmel ix-xogholijiet minnu proposti f’certa parti tal-propjetà *de quo*, billi dik il-parti tal-propjetà ma tappartjenix lilu izda tappartjeni esklusivament lilhom, u ghalhekk il-konvenut ghandu jinzamm milli:

(i) iwettaq tali xoghlijiet bla ma jzomm id-distanza legali bejn il-propjetà tieghu u dik ta’ l-atturi; u

(ii) jinzamm milli jwettaq xogholijiet ta' skavar u kostruzzjoni fil-propjetà ta' l-atturi, inkluz fl-indana tat-tarag u t-tarag li hu in komuni bejn il-partijiet.

26. Fiz-zewg kazi d-domandi huma cari bizzejjed, tant illi l-konvenut fehemhom sewwa u ghamel hiltu kollha biex jikkombattihom, tant illi l-kawza fil-mertu setghet tipprosegwixxi bla ebda tfixkil.

27. Ghal dawn ir-ragunijiet, l-esponenti jissottomettu bir-rispett illi l-konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet raggunti mill-Perit Legali Dr. Anthony Ellul fir-rigward ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut u d-domandi ta' l-atturi f'din il-kawza, huma validi u gustifikati u qeghdin jigu konfermati pjenament minnhom, kemm ghar-ragunijiet esposti fir-relazzjoni tal-Perit Legali Dr. Anthony Ellul u kemm ghall-konsiderazzjonijiet maghmula minnhom f'dan ir-rapport.

Ghaldaqstant l-esponenti jissottomettu bir-rispett illi, fl-opinjoni taghhom it-tlieta, l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut ghandhom jigu michuda u d-domandi attrici akkolti."

Rat ukoll id-domandi in eskussjoni.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:
Il-Qorti sejra fil-qosor tikkunsidra l-aspetti kollha relevanti:

<u>D1. Spoll allegatament kommess mill-atturi u li l-kawza ma tistax tipprosegwi qabel ma l-ispoll jigi ripristinat:</u>
Jibda biex jinghad li fil-kors tal-kawza kollha, ossija fi process ta' kwazi 500 pagna, il-konvenut m'ghamilx provi dwar dan l-aspett, tant li f'pagna 130 tal-process f'paragrafu 11 tar-rapport l-ewwel perit legali jghid:
"Finalment ghal dak li jikkoncerna l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut, ma tressqu l-ebda provi".

Inoltre l-periti legali addizzjonali f'pagna 388 tal-process f'paragrafu 24 (a) jghidu:
"L-ewwel eccezzjoni tirrigwarda l-mertu ta' kawza ohra. Jirrizulta li din l-Onorabbli Qorti ma ssoprasedietx, anzi

pprosegwiet bis-smigh tal-kawza. Infatti, fil-process ma jirrizultawx provi fir-rigward ta' din l-eccezzjoni."

Issa, l-allegazzjoni tal-konvenut li l-atturi ikkommettew spoll ma jirrizulta b'ebda mod fil-kawza odjerna. Infatti, kif sewwa irrelevaw l-erba' periti legali, ma sarux provi dwar din l-eccezzjoni. Huwa veru li l-gurisprudenza nostrana dejjem ipprotegiet ir-reintegrazzjoni fil-kaz ta' meta jkun gie kommess spoll, izda b'ebda mod ma irrizulta li dan fil-fatt gie kommess. Il-Qorti sejra tikkwota mis-sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Muscat vs Assunta Farrugia,** Appell Civili, ta' l-24 ta' Novembru 1957, fejn inghad hekk:
"L-azzjoni ta' reintegrazzjoni hija fondata fuq l-ezigenzi ta' l-utilita` socjali aktar milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja; hija intiza ghall-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess sabiex jigi impedut li cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh, b'mod li ghandha bhala fini r-restawrazzjoni tal-pussess skonvolt jew turbat…..*si tratta* ta' disposizzjoni ta' ligi eminentement ta' ordni pubbliku, li ma tirrikjedix generalment il-vjolenza fuq il-persuna li tkun tiddetjeni l-haga jew li tkun tgawdi d-dritt, imma l-istess hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita` privata jikkompixxi u jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma setax jezercitah minghajr l-intervent tal-Qorti."

L-azzjoni ta' spoll hija msejsa fuq l-ordni pubbliku, u hija intiza sabiex tipprovdi azzjoni mhaffa u effikaci biex hadd ma jiehu l-ligi f'idejh. Jigi dedott ukoll li f'azzjoni ta' spoll privileggjat, ma jista' jkun hemm l-ebda rizoluzzjoni finali, naha jew ohra, rigwardanti t-titolu ta' proprjeta ta' l-art spoljata. Ghalhekk fil-fatt, f'kawza ta' spoll ma jistax ikun hemm azzjoni possessorja u ohra petitorja. Hekk gie ritenut fil-kawza **Genovese Cutajar vs Emanuel Cutajar**, Prim'Awla Qorti Civili deciza fit-22 ta' Ottubru 1953 fejn inghad:
"il-ligi u d-dottrina legali ma jippermettux f'kawza ta' din ix-xorta, (kawza ta' spoll) hlief eccezzjonijiet dilatorji. Huwa dan li jaghmilha differenti mill-azzjoni petitorja fejn il-fondament u l-iskop taghha huwa r-rikonoxximent u t-tutela tad-dritt. Huwa ghalhekk li l-gurisprudenza tipprojbixxi l-kumulu taz-zewg azzjonijiet; dik possessorja

u dik petitorja.” (Ara wkoll **Farr Ltd. vs Norman Cutajar *noe et*** Qorti ta’ l-Appell, 6 ta’ Frar 2004). ”

Tant kemm hu hekk, li f’kawza fil-petitorju ma tistax tissokta qabel ma l-ispoll jigi spurgat. L-iskop tal-kawza ta’ spoll privileggjat jispicca jekk min ikun hati ta’ agir spoljattiv ikun jista’ jmexxi bil-petitorju.

Kif qalet il-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Jimmy Vella Ltd. vs Fenech**, deciza fit-28 ta’ April 2006, kawza *rei vindicatoria* ma tistax tipprocedi qabel ma l-ispoll jigi riversat.

Dik il-Qorti osservat illi:
“Punt simili kien tqajjem fil-kawza fl-ismijiet Anthony Zarb v. Michael Caruana 123/86 VBC deciza fit-30 ta’ Lulju 1986 PA fejn il-Qorti kienet iddecidiet li mhux permess illi tigi promossa u deciza kawza fl-istadju tal-petitorju, (bhal ma hi dik tal-lum) qabel ma jkun gie reintegrat il-konvenut spoljat mill-attur bl-ezekuzzjoni tas-sentenza u mhux sempliciment bil-prolazzjoni taghha; sakemm idum pendenti l-ispoll, l-*actio petitoria* ghandha tistenna.

Illi ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma, huma x’inhuma c-cirkostanzi prezenti dwar l-ispoll kommess, li l-eccezzjoni tal-konvenut ghandha tigi milqugha, stante li l-konvenut spoljat ghadu ma giex reintegrat.”

Izda fil-kaz in ezami ma hemm ebda prova ta’ xi sentenza dwar spoll, u ghalkemm tissemma kawza fl-ismijiet inversi, il-Qorti ma giet infurmata xejn dwar l-ezitu ta’ din il-kawza.

<u>D2. Appartenenza tal-proprjeta` fejn il-konvenut qed jipproponi li jistalla lift:</u>

Din il-Qorti taqbel kemm mal-ewwel perit legali kif ukoll mal-addizzjonali li l-ambjenti fejn il-konvenut qed jipprogetta li jghaddi l-*lift* u senjatament l-indana li tigi quddiem il-bieb proprjeta` ta’ l-atturi hija ta’ l-istess atturi. Il-Qorti tirreferi wkoll ghal dik il-parti tar-rapport ta’ l-ewwel perit legali li tibda bil-kliem “Illi wahda mill-kwistjonijiet” u tispicca “iddikajra li ma saritx minnu jew xi hadd fl-ufficcju tieghu”, li tinstab a fol 126 u 127 tal-process (fol 12 u 13

ta' l-ewwel rapport) u riprodotta fol 380 sa 382 tar-rapport addizzjonali pagnmi 16 sa 18 ta' l-istess rapport. Jemergi car li l-*common entrance* jirreferi ghat-tarag li mit-triq iwassal ghall-indana u l-ewwel parti ta' l-indana faccata tal-bieb ta' barra tal-fond numru 4. Dak li fil-kuntratt jissemma "sa fejn tibqa' hierga l-linja blu" jifforma parti mill-appartament numru 4. Dan iwassal li fejn huwa progettat mill-konvenut li jigi istallat il-*lift* huwa prorpjeta` ta' l-atturi. Il-*lift well* kif pjanat mill-konvenut ser jghaddi f'parti minnu minn proprjeta` appartenenti esklussivament lill-atturi. Dan jirrikjedi l-kunsens ta' l-istess atturi li certament ma hemmx.

<u>D3. Implikazzjonijiet tal-Kap 398:</u>

Hu ferm importanti f'dan l-istadju li wiehed jirriproduci l-artikolu 2 u *proviso* tieghu tal-Kap 398:

"2. (1) *Condominium* huwa bini jew grupp ta' bini fejn il-proprjeta` jew l-uzu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni tieghu hija ta' zewg persuni jew izjed *pro indiviso* u l-proprejta` tad-diversi oqsma separati hija ta' l-istess zewg persuni jew izjed *pro diviso*:

Izda zewg fondi jew izjed fejn fond wiehed jew izjed minnhom ikun sovrastanti fond iehor, u fejn ikun hemm biss ghadd ta' servitujiet tal-fondi fuq xulxin, u fejn il-katusi jew is-sistema tad-drenagg, jew servizzi ohra mghoddija minn pajpijiet jew *cables* biss ikunu komuni, jew fejn zewg fondi jew aktar ghandhom biss tarag komuni minn barra jew indani esterni komuni m'ghandhomx, jitqiesu bhala *condominium*."

Issa, mid-definizzjoni moghtija hawn fuq, il-korp ta' bini *de quo*, ma jaqax taht dik id-definizzjoni, u infatti jirrizulta car li japplika l-*proviso* ta' l-artikolu 2(1) tal-Kap 398. Infatti, il-bini *de quo* ma jikkwalifikax bhala *condominium* skond id-definizzjoni moghtija taht l-artikolu 2(1). Il-Qorti taghmel ukoll referenza ghal dak li ntqal taht paragrafu 18(b) fir-rapport tal-periti addizzjonali a fol 385 tar-rapport. Inoltre, il-*lift* progettat mill-konvenut sejjer jghaddi minn proprjeta` eskluzivament ta' l-atturi, u dan mhux possibbli minghajr il-permess taghhom. Dan kollu jwassal li l-provvedimenti tal-Kap 398, inkluz l-artikolu 8(5) ma

japplikawx. Altrimenti possibbilment kienu japplikaw id-dettami tal-Qorti ta' l-Appell tat-28 ta' April 2006 fil-kawza **John Vella et vs Dennis Gatt et**.

D4. Dizabilita` - Kap 413:

Il-konvenut sostna li hu applikabbli l-Kapitolu 413, Equal Opportunities, Persons with Disability Act, li twassal ghall-protezzjoni taht l-imsemmi Att. Izda l-alterazzjonijiet progettati mill-konvenut jirrigwardaw ukoll proprjeta` appartenenti esklusivament lill-attur, u ghalhekk dan ukoll il-ligi specjali invokata mill-konvenut mhix applikabbli.

D5. Talba ta' inibizzjoni permanenti:

L-atturi fit-talbiet taghhom talbu l-inibizzjoni permanenti kontra l-konvenut milli jaghmel xoghol ta' kostruzzjoni jew skavar kemm dwar distanza legali bejn proprjeta` ta' l-atturi u dik tal-konvenut kif ukoll fil-prorpjeta` ta' l-atturi inkluz l-indana tat-tarag kif ukoll fit-tarag in komun bejn il-partijiet. Kien ghalhekk li l-konvenut eccepixxa li huwa guridikament inkoncepibbli li jinhareg inibizzjoni permanenti kif mitlub mill-atturi, u dan fit-tieni eccezzjoni tieghu.

Din il-Qorti kif presjeduta, fil-kawza fl-ismijiet **Joe Cortis *nomine* vs Direttur tax-Xogholijiet *et*** (Cit. Nru. 1576/94FS), deciza fit-3 ta' April 2008 qalet:

"Jinghad li t-talba tal-attur ma kellhiex tkun ghall-konferma tal-mandat, ghax il-konferma tal-mandat terga' twassal biss ghar-rikonoxximent ta dak li kien intalab li jigi dikjarat *"prima facie"* tar-rimedju temporanju kawtelatorju. Il-konferma ta' mandat ta' inibizzjoni ma tistax tifforma mertu ta' decide peress li l-Qorti fid-decizjoni taghha mhux tikkonferma, izda tiddecidi – Ara Prim' Awla fl-ismijiet **Joseph Tonna vs John Mamo** deciza 30/9/1987. L-attur kellu jitlob li jigi dikjarat li ghandu dan il-jedd, id-dritt sostantiv tieghu. L-attur jistitwixxi l-kawza biex jasserixxi l-jedd imsemmi fil-mandat. Fil-fatt fil-kaz in ezami ma hemm l-ebda talba mill-attur sabiex jigi dikjarat sid tal-art mertu tal-kawza; kien hemm biss l-allegazzjoni da parti tieghu li huwa proprjetarju tal-art in kwistjoni.

F’sentenza simili ghall-kaz odjern, gie ritenut fil-kawza **Adrian De Haan noe vs Dott. Tonio Farrugia et noe** Appell tal-5 ta’ Ottubru 1998;
“Illi fil-kaz in ezami, il-Qorti tirrileva li l-attur naqas li jipproponi l-kawza fuq id-dritt li jrid u seta’ jipprotegi wara li ottjena l-hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni. B’hekk, minflok talab li jigi dikjarat li ghandu dan il-jedd, id-dritt sostantiv tieghu, l-attur talab lill-Qorti biex testendi indefinittivament l-effetti tal-mandat ta’ inibizzjoni – dritt procedurali. Dawn huma zewg drittijiet separati u dinstinti li mghandhomx jitfixklu bejniethom. Il-ligi ma tikkontemplax il-possibilita` ta’ mandat kawtelatorju permanenti.”

Ara wkoll **C. Aquilina vs F.X. Aquilina noe et ,** Appell deciz fis-27 ta’ Novembru 1991 fejn inghad:
“id-dritt ta’ kawtela - cjoe’ id-dritt procedurali - li ma huwiex id-dritt sostanzjali li jista’ jigi kawtelat. Dawn huma zewg drittijiet distinti u ma jistghux jigu ridotti u konfuzi fi dritt wiehed………Huwa ovvju li l-jedd imsemmi fil-mandat m’ huwiex id-dritt li taghmel il-mandat imma huwa d-dritt li ghalih il-kreditur ghamel uzu mid-dritt li johrog il-mandat”.

Ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Catherine Terrence Sullivan vs Adrian Stivala et** [K.(J.F.)] deciza fis-17 ta’ Marzu 1992 il-Qorti qalet li ma hemm ebda fondament legali li tintalab konferma tal-Mandat kawtelatorju stante li:
“il-ligi trid li mandati simili jigu msahhin u mwettqa b’citazzjoni, <u>li tkun allura allaccjata mal-pretensjoni tar-rikorrenti</u> u mhux ma’ rikonferma ta’ digriet gja` moghti fil-kaz tal-mandat jew mandati. Certament ghalhekk it-talba kif maghmula hija improponibbli ghax ma hijiex kontemplata mill-ligi”.

Fl-istess sens is-sentenza fl-ismijiet **Connie mart Anthony Galea vs Joseph Gauci** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fis-7 ta’ Ottubru, 1997 [li kkonfermat is-sentenza tal-PA (AJM) tal-4 ta’ Ottubru 1993 li kienet qalet:
“tali talba attrici ma hijiex permessa fil-ligi taghna billi twassal ghall-inibizzjoni perpetwa tal-konvenut milli jaghmel dak imsemmi fil-mandat minghajr ma jigi stabbilit jekk l-attur ghandux il-jedd, li rrizulta prima facie pruvat fil-proceduri tal-mandat”.

Gie ribadit fil-kaz **Saviour Borg vs Giljan Aquilina et** deciz amill-Prim' Awla Qorti Civili fit-12 ta' Frar 1988;
"Id-digriet li jammetti t-talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, la huwa digriet definittiv u lanqas ma' jista' jigi kkunsidrat bhala digriet interlokutorju. Dak id-digriet la huwa definittiv u lanqas interlokutorju, izda jifforma parti biss mill-atti tal-mandat relattiv, u mhux mill-atti tal-kawza, u ezawrixxa ruhu bil-hrug tal-mandat."

Ara wkoll sentenzi fil-kawzi **George Giordmaina vs Kristinu Giordmaina** (P.A. (GV) 7 ta' Novembru 1995), **Simon Debono vs HSBC Bank Malta** (P.A. [RCP]); **Michael Axisa vs Grazio Patiniott** P.A. 21 ta' Marzu 1996; **Anthony Abdilla et vs Emaniel Deguara et [PA]** (R.C.P.) 4 ta' Marzu 1999; **Louis Cuschieri vs Dr. John C. Grech nomine** (P.A.)(G.V.) tad-9 ta' Jannar 1997.

Ghalhekk hemm distinzjoni fundamentali bejn il-kuncett tal-kawtela ma' dik ta' garanzija tad-drittijiet. Wara l-kawtela tal-mandat ikun hemm bzonn li d-dritt tal-parti tigi msahha u mwettqa b'sentenza in segwitu ta' citazzjoni. Din ghandha tkun marbuta mal-pretensjoni tal-attur u mhux rikonferma ta' digriet gja moghti.

In vista ta' dan enuncjat hawn fuq, il-Qorti ma tistax tikkonferma l-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 2132/94 ghax din mhix kontemplata fil-ligi. L-azzjoni attrici kif proposta hija legalment insostenibbli stante li ma tistax issir talba ghal konferma perpetwa ta' Mandat ta' Inibizzjoni izda l-attur kellu jressaq it-talba tieghu fuq il-mertu, cioe` talba ghat-tutela ta' dritt sostantiv tieghu bhala sid. U dan ghaliex kieku kellha tigi milqugha l-istess talba ma twassalx ghar-risoluzzjoni tal-jedd vantat mill-attur."

Fil-kaz in ezami, il-perit legali kien wasal ghall-konkluzjoni li mill-qari tac-citazzjoni u talbiet jidher car x'inhu l-jedd li l-atturi jippretendu, cioe`:
"li bhala proprjetarji assoluti ta' parti mil-lok fejn il-konvenut irid jaghmel ix-xoghol u koproprjetarji ta' parti

ohra, jippretendu li l-konvenut m'ghandux id-dritt li jinstalla l-*lift*. Inoltre, l-atturi jippretendu li l-konvenut m'ghandux id-dritt li jaghmel ix-xogholijiet proposti in kwantu mill-pjanti li ipprezenta jidher li mhuwiex ser izomm id-distanza imposta mil-ligi. Ghalkemm il-mod kif gew impostati t-talbiet seta' kien ahjar, fil-fehma ta' l-esponent jidher bic-car li dak li l-esponent irid minn din il-kawza hija dikjarazzjoni li l-konvenut m'ghandux jedd jaghmel ix-xogholijiet proposti ghar-ragunijiet fuq imsemmija, bil-konsegwenza li l-istess konvenut jinzamm milli jwettaq dan l-agir. Id-drittijiet vantati mill-atturi huma specifikati u ma saritx talba specifika biex il-mandat jigi estiz defenittivament. Ghalhek l-esponent ma jistax jaqbel mat-tieni eccezzjoni tal-konvenut."

L-istess ragunar intuza mill-periti addizzjonali fejn qalu:
"(c) Rigward it-tieni eccezzjoni tal-konvenut, fil-konfront tad-domandi attrici kif formulati fic-citazzjoni, l-esponenti huma tal-fehma li dak li essenzjalment qed jitolbu l-atturi fid-domandi taghhom huwa car bizzejjed minkejja d-dicitura uzata.

25. Infatti, dak li jridu jottjenu l-atturi permezz tad-domandi minnhom intavolati f'din il-kawza huwa li jigi stabilit illi l-konvenut m'ghandux dritt jaghmel ix-xogholijiet minnu proposti f'certa parti tal-propjetà *de quo*, billi dik il-parti tal-propjetà ma tappartjenix lilu izda tappartjeni esklusivament lilhom, u ghalhekk il-konvenut ghandu jinzamm milli:

(i) iwettaq tali xoghlijiet bla ma jzomm id-distanza legali bejn il-propjetà tieghu u dik ta' l-atturi; u

(ii) jinzamm milli jwettaq xogholijiet ta' skavar u kostruzzjoni fil-propjetà ta' l-atturi, inkluz fl-indana tat-tarag u t-tarag li hu in komuni bejn il-partijiet.

26. Fiz-zewg kazi d-domandi huma cari bizzejjed, tant illi l-konvenut fehemhom sewwa u ghamel hiltu kollha biex

jikkombattihom, tant illi l-kawza fil-mertu setghet tipprosegwixxi bla ebda tfixkil.

27. Ghal dawn ir-ragunijiet, l-esponenti jissottomettu bir-rispett illi l-konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet raggunti mill-Perit Legali Dr. Anthony Ellul fir-rigward ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut u d-domandi ta' l-atturi f'din il-kawza, huma validi u gustifikati u qeghdin jigu konfermati pjenament minnhom, kemm ghar-ragunijiet esposti fir-relazzjoni tal-Perit Legali Dr. Anthony Ellul u kemm ghall-konsiderazzjonijiet maghmula minnhom f'dan ir-rapport."

Izda din il-Qorti, filwaqt li tifhem li l-periti legali ma xtaqux li jissokkombu ghall-formalizmu zejjed, u dan minhabba l-fatt li jidher car li dak li riedu l-atturi kien li jkun hemm dikjarazzjoni li l-konvenut m'ghandux dritt jaghmel ix-xogholijiet progettati minnu f'partijiet mill-proprjeta` li in parti kienu komuni u in parti esklussivament taghhom, bhala stat ta' fatt it-talba kif dedotta tmur kontra l-gurisprudenza kostanti ta' dawn il-qrati. Huwa veru li minn dak fuq imsemmi l-konvenut m'ghandux id-dritt li jistalla l-*lift* bil-mod kif progettat minnu, specjalment li jinvadi l-parti proprjeta` ta' l-atturi, izda fl-istess hin ma tistax tilqa' t-talbiet li jmorru direttament kontra gurisprudenza kostanti.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghall-motivi msemmija taht "D1" hawn fuq, tichad l-eccezzjoni preliminari tal-konvenut.

Tichad l-eccezzjoni dwar il-proprjeta` ta' fejn ghandu jsir il-lift, u dana ghar-ragunijiet imsemmija taht "D2" u "D3".

Tichad l-eccezzjoni dwar il-persuna b'dizabilita` minhabba r-ragunijiet imsemmija taht "D4".

Dwar l-eccezzjoni msemmija bhala r-raba' wahda, din hija michuda wkoll minhabba dak li jinghad taht "D2" u "D3".

Dwar it-tieni eccezzjoni, u cioe` li huwa guridikament inkoncepibbli li jinhareg Mandat ta' Inibizzjoni permanenti, il-Qorti tilqa' din l-eccezzjoni ghal dak imsemmi taht "D5",

u konsegwentement minhabba l-mod kif formulati, tichad it-talbiet.

Spejjez tal-kawza tliet kwarti kontra l-konvenut u kwart kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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