



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tat-23 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 141/2004

John Vella u Brian Bonello

VS

**Dennis Gatt (B'digriet tal-Qorti tas-24 ta' April, 2005,
gew trasfuzi l-atti f'isem Francis Xavier u Catherine
konjugi Gatt, Dr. Anthony Gatt, Maria Brincat, Rita
Gatt u Joseph Gatt minflok il-konvenut Dennis Gatt li
miet fil-mori tal-kawza) u GGD Properties Limited**

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fl-24 ta' Frar, 2004,
li in forza taghha, wara li ppremettew illi:

L-atturi huma lkoll sidien ta' appartamenti fil-blokk ta' *flats*
bl-isem "*Pinto Flats*" fi *Triq Emanuel Pinto, San Pawl il-
Bahar, Malta*;

Il-konvenuti jew min minnhom applikaw ma' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) sabiex jinstallaw *lift* fl-imsemmi blokk ta' bini, skond il-permess tal-MEPA referenza numru DN0945/03, u dana minkejja li dan il-bini ma kienx zviluppat bl-intenzjoni li fih *lift* u ghalhekk ma fih l-ebda *shaft* intenzjonat ghall-installazzjoni ta' l-istess *lift*;

Il-konvenuti jew min minnhom fi hsiebhom jinstallaw dan il-*lift* f'*shaft* li jaghti ghal fuq proprjeta' ta' l-atturi, illi huwa l-uniku *shaft* li ghandhom fil-proprjeta' taghhom u minnu jghaddu s-servizzi ta' l-ilma u tad-drenagg ta' l-istess appartamenti;

B'dan l-izvilupp mhux talli l-atturi se jitilfu kull access ta' arja u dawl li fil-prezent ghandhom minn dan ix-*shaft*, izda f'numru ta' proprjetajiet se jkunu wkoll inibiti milli jifthu aperturi li ghandhom ghall-istess *shaft stante* illi ma jkunux jistghu jinfethu aktar;

Kien ghalhekk illi l-atturi talbu l-ispedizzjoni tal-opportun Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-istess konvenuti fl-ismijiet '*John Vella et vs Dennis Gatt et*' (Mandat Numru 211/2004) u bid-digriet taghha tat-tnax (12) ta' Frar tas-sena elfejn u erbgha (2004) l-istess konvenuti gew inibiti minn dina l-Onorabbli Qorti milli huma personalment jew permezz ta' terzi jaghmlu xogholijiet ta' installazzjoni ta' *lift* f'*shaft* li jifforma parti mill-proprjeta' hawn fuq deskritta;

L-atturi ghandhom kull interess illi l-imsemmija inibizzjoni tibqa' fis-sehh u dana sabiex jigu salvagwardjati l-proprjeta' u s-sahha tal-familja taghhom;

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-installazzjoni tal-*lift* f'*shaft* li jifforma parti mill-blokk ta' *flats* bl-isem '*Pinto Flats*' fi *Triq Emanuel Pinto, San Pawl il-Bahar, Malta* u li qatt ma kien intenzjonat li jintuza ghal-*lift* jirreka dannu lis-sahha tal-familja u tfixkil fit-tgawdija tal-proprjeta' ta' l-atturi;

2. Konsegwentament tinibixxi lill-konvenuti jew min minnhom milli huma personalment jew permezz ta' terzi jinstallaw *lift fix-shaft* tal-proprjeta' hawn fuq deskritta;

Bl-ispejjez u bis-subizzjoni tal-konvenuti li ghalha huma minn issa ingunti.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

1. L-eccipjent jecepixxi illi bl-istallazzjoni ta' l-imsemmi *lift* huwa m'hux se jtellef is-servizzi u / jew il-ventilazzjoni li qeghdin ghaddejja mill-istess *shaft* u bla ebda mod m'huwa se jaghmel hsara ghall-istess, kif ukoll bla ebda mod m'huwa se jtellef lil '*condomini*' l-ohra mill-godiment tal-proprjeta' taghom. Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

2. L-eccipjent jecepixxi illi *ai termini* ta' l-Artikolu 8(5) tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta l-pretensjonijiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi kull '*condominus*' (bhall-eccipjent) *a spejjez* tieghu ghandu d-dritt li jistalla *lift* basta dan ma jkunx ta' "*pregudizzju serju*" ghall-'*condomini*' l-ohra. Fil-kaz odjern l-eccipjent ghandu l-'*pent-house*' u ghalhekk ghandu interess car illi jinstalla dan il-*lift* halli jelimina il-problema ta' mobilita' u accessibilita' ghall-fond *in kwistjoni*. *In oltre*, tali installazzjoni li hija koperta bil-permessi kollha relattivi mill-awtoritajiet kompetenti m'hix se tohloq ebda '*pregudizzju serju*' lill-'*condomini*' l-ohra hekk kif tikkontempla l-ligi.

3. Minghajr ebda *pregudizzju* ghas-suespost, l-eccipjent jecepixxa illi huwa ghandu kull dritt illi jaghmel tali installazzjoni u dana *stante* illi huwa ghandu l-kunsens mehtieg *ai termini* ta' l-Artikolu 8(1) u (2)(b) tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta u dana hekk kif se jkollu l-opportnita' illi jipprova waqt it-trattazzjoni tal-kawza odjerna. Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mill-ligi.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati relattivi;

Rat id-digrieti precedenti ta' din il-Qorti;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat il-verbal tal-access mizmum minn dina l-Qorti fuq is-sit *in kwistjoni* fid-9 ta' Novembru, 2004;

Rat l-atti tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-partijiet huma sidien ta' diversi appartamenti fil-blokk ta' *flats* maghruf bl-isem "*Pinto Flats*", fi *triq Emanuel Pinto, San Pawl il-Bahar*. Il-konvenuti jridu jinstallaw *lift* fl-imsemmi blokk ta' bini, u applikaw lill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) ghall-permess relattiv; il-permess inhareg fid-9 ta' Frar, 2004. Jidher li hemm 8 familji residenti fil-blokk li kienu qablu mal-installazzjoni tal-*lift*.

L-atturi, erba' familji wkoll residenti fil-blokk, qed joggezzjonaw li jitqieghed il-*lift*, u qed jargumentaw li l-bini *in kwistjoni* ma kienx zviluppat bl-intenzjoni li fih isir *lift*, u jekk dan il-*lift* jitpogga fis-*shaft* ezistenti, kif inhu intenzjonat li jsir, huma jitilfu kull access ta' arja u dawl li fil-prezent igawdu.

In tema legali, il-Qorti tinnota li l-blokk *in kwistjoni* jikwalifika li jissejjah *condominium* skond it-tifsira tal-kelma fl-artikolu 2 tal-Att dwar il-*Condominia* (Kap. 398), u ghaldaqstant, skond l-artikolu 4 tal-istess att, id-disposizzjonijiet tat-*Titolu V* tat-*Taqsima I* tat-*Tieni Ktieb* tal-*Kodici Civili* (li jirregola l-komunjoni tal-beni)

m'ghandhomx ikunu japplikaw għall-proprjeta' li tkun *pro indiviso* fil-partijiet komuni tal-*condominium*. Għalhekk, l-entrata, it-tarag komuni, is-*shaft* u l-partijiet l-oħra tal-blokk huma issa regolati b'dan l-Att u mhux aktar mill-Kodici Civili. Skond l-artikolu 8(5) tal-Att kull *condominus* jista', *a spejjes* tiegħu, jinstalla u jibni kull *facilita'* necessarja li tnaqqas jew telimina problemi ta' mobilita' (*lift* għandu zgur jitqies bhala "*facilita'*" li jservi għal dan l-iskop), salv, tkompli l-ligi, "*li dawn ma johlqux ebda pregudizzju serju, wara li jigu installati jew mibnija, fil-konfront tal-condomini l-oħra*". Dan l-artikolu dahal fis-sehh fl-1 ta' Lulju, 2001.

Il-Qorti tixtieq ticcara li għalkemm fil-kuntratt tas-27 ta' Novembru, 2003, meta xtara l-flat internament markat bin-numru 17, inghata "*l-assoluta proprjeta' tal-partijiet kollha intenzjonati għal-uzu kominu tal-blokk mill-bieb ta' barra sal-bieb tal-bejt*", il-Qorti ma tahsibx li dan hu validu peress li jidher li hu trasferiment *a non dominio*, peress li f'kuntratti precedenti ta' appartamenti oħra, ix-xerreja inghataw ukoll l-komunjoni mal-*flats* l-oħra fl-istess blokk tal-entrata, l-entrata, it-tarag u ndani sal-bejt, tromba tat-tarag, *drains* u drenagg u l-uzu tal-bejt (ara kuntratt tas-16 ta' April, 1998, fir-rigwara ta' Kevin Abela li xtara l-appartament numru 6, u il-kuntratt tas-26 ta' April, 2002, fir-rigward ta' Brian Paul Bonello li xtara l-appartament numru 5). Għalkemm is-*shaft* intern ma jissemmiex f'dawn il-kuntratti u, għalhekk, jista' jkun li dan is-*shaft* jappartjeni lill-Paul Mallia biss (kif hu jallega), jibqa' l-fatt li l-blokk jikwalifika bhala *condominium* (għax jezistu fih partijiet li l-uzu jew d-dgawdija tagħhom hu *pro indiviso*), u *kwindi* hu applikabbli l-artikolu 8(5) tal-imsemmi Kap. 398.

Il-kwistjoni kollha, fil-fatt, hija dipendenti fuq dan l-artikolu 8(5), u *cioe'*, fuq jekk il-*lift* intenzjonat għal-blokk johlqux jew le "*pregudizzju serju*" għal-*condomini* li qed joggezzjonaw għal-installazzjoni tiegħu.

L-atturi, *in sostenn* tal-argumenti tagħhom, iproducew bhala xhud lil-perit Alan Saliba li spjega li "*l-installazzjoni ta' dan il-lift ser tnaqqas drastikament kemm l-arja u kif ukoll id-dawl li jidhol mill-aperturi li hemm jagħtu għal fuq*

dan is-shaft billi l-qies tax-shaft ser jitnaqqas drastikament u kif ukoll billi partijiet mill-aperturi ser jigu mghottija”.

In tema legali jinghad li “L’installazione di un’ascensore e’, invece, innovazione poiche’, con tale intervento, si pone in essere non solo una maggiore utilizzazione, ma anche una modifica strutturale della tromba delle scale, dei pianerottoli e degli anditi. Il carattere innovativi va, pertanto, evidenziato nel fatto che l’opera e’ finalizzata a migliorare ed a rendere piu’ comodo l’uso della cosa comune” – Alessandro De Renzis et “Trattato del Condominio” (CEDAM 2001, pag. 225).

Il-Corte di Cassazione fl-Italja, f’sentenza li tat fil-11 ta’ Frar, 2000, osservat:

“L’installazione di un ascensore in un edificio in condominio che ne sia sprovvisto puo’ essere attuata, riflettendo un servizio suscettibile di separata utilizzazione, anche a cura e spese di taluni condomini soltanto, purché sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dell’impianto ed in quelle di manutenzione dell’opera”.

L-imsemmija awturi De Renzis u ohrajn (op. cit. pag. 833) ikomplu jiccaraw li, *“In ogni caso l’innovazione non deve compromettere la facolta’ di godimento della cosa comune da parte di tutti i comdomini, ne’ alterare la destinazione della stessa. Tuttavia, ha ritenuto la Suprema Corte, che esulano dal concetto di innovazione vietate quelle opere che, pur compromettendo qualche facolta’ di godimetno per i condomini, si risolvono in un maggiore vantaggio per la’ comunita’, talche’ il sacrificio compensi il danno subito”*

Din il-Qorti tkompli tirrimarka li l-pregjudizzju mhux biss, skond il-ligi, irid ikun *“serju”*, izda ma jridx inholoq bil-fatt stess tal-installazioni ta’ *lift*. Fi kliem iehor, la darba, fil-principju, *lift* jista’ jigi installat anke minn wiehed mill-*condimini*, ma jistax jinghad li l-istallazioni ta’ *lift*, per se, johloq pregjudizzju, ghax kieku kienet hekk is-sitwazzjoni,

ebda *lift* ma jkun jista' jigi installat. Il-pregjudizzju, allura, irid ikun lil hin mis-semplici installazzjoni ta' *lift*. Wiehed jista' jghid li kull installazzjoni ta' *lift* tohloq xi prejudizzju (ez. nuqqas ta' arja u dawl), izda biex jinzamm l-installazzjoni irid jirrizulta pregjudizzju ta' certa gravita' u li tostakola l-uzu tal-partijiet l-ohra komuni *da parti tal-condomini* l-ohra.

Fid-dawl ta' dawn il-principji, l-Qorti ezaminat id-dokumenti esebiti relattivi mal-installazzjoni tal-*lift*, partikolarment il-pjanti li jindikaw kif u fejn ghandu jigi installat il-*lift*. Il-Qorti kellha okkazzjoni wkoll taccedi *on site* u tara l-blokk tal-appartamenti *in kwistjoni*, partikolarment is-*shaft* fejn ghandu jigi installat il-*lift*, u fl-opinjoni taghha ma tarax li l-installazzjoni tal-*lift in kwistjoni* se johloq pregjudizzju hekk serju li ghandu jwassal lill-Qorti biex twaqqaf l-installazzjoni tieghu. Is-*shaft* hu gia zghir fih innifsu, u d-dawl li jidhol mit-tieqi tas-*shaft* huwa minimu, specjalment fil-posizzjoni li jinsabu l-atturi, li ghandhom *flat* fl-ewwel u t-tieni sular rispettivament u anke issa, minghajr *lift*, ftit jasal dawl fit-twieqi taghhom. Bil-*lift* kif propost, id-dawl se jonqos, *pero'*, mhux b'daqstant li jwassal lill-Qorti tqies li se jsofru pregjudizzju serju. Il-ftit arja li jinzel fis-*shaft* mhux se jkun affettwat bl-installazzjoni tal-*lift*. It-twieqi li l-aktar se jkunu affettwati jaghtu ghal-kmamar tal-banju tar-residenti, u din generalment tinfetah ghal-ftit arja u ventilazzjoni, u bil-*lift* it-twieqi xorta se jkunu jistghu jinfethu ghal-dan l-iskop. Fil-fatt, is-*shaft*, tant hu zghir fih innifsu (tmien piedi bi tlett piedi), li anke kif inhu ma jservi ghal-xejn hlief ghal-ftit arja, u dan ftit li xejn se jkun milqut.

Apparti dan, wiehed irid jara c-cirkustanzi kollha tal-kaz, u ma jcahhadx l-installazzjoni tal-*lift* ghas-semplici fatt li l-uzu ta' xi twieqi se jkun ridott. Kif qalet il-*Corte di Cassazione* fl-Italja, f'sentenza nru, 2696 moghtija fid-9 ta' Lulju, 1975;

“Qualora al posto della tromba delle scale e dell'andito corrispondente al pianterreno, si iminette un impanto di ascensore, a cura e spese di alcuni condomini soltanto, il venire meno dell'utilizzazione di dette parti comuni

dell'edificio nell'identico modo originario, non contrasta con la norma del 2° comma dell'art. 1120 c.e., perché se pur resta eliminata la possibilità di un certo tipo di godimento, al suo posto se ne offre uno diverso, ma di contenuto migliore, onde la posizione dei dissidenti è salvaguardata dalla possibilità di entrare a far parte della comunione del nuovo impianto”

Fil-fehma tal-Qorti, l-istallazzjoni tal-lift hu pass ferm il-quddiem u gwadan kbir imqabbel mat-telf li se jsofru xi residenti bil-fatt li ma jistghux juzaw it-twieqi tas-shaft b'mod assolut kif setghu qabel.

Mix-xhieda ta' wiehed mid-diretturi tal-kumpanija li se tiprovdli l-lifts, jidher ukoll li s-sistema se tohloq fit li xejn storbuju jew *vibrations*. Hu qabbel il-*vibrations* ta' lift mal-*vibrations* li tohloq *sliding door* ta' gwardarobba meta, din tinfetah, u ghalhekk, rigward il-hoss, hu ukoll jghid li dan huwa minimu hafna. Ovvjament kull lift jaghmel xi tip ta' hoss, *pero'* ma jistax jitwaqqaf li jsir kull tip ta' lift, hu x'inh, f'*condominium*, ghax altrimenti l-artikolu 8(5) tal-Att ma jkunx utilizzabbli. Kull facilita' li isservi biex tnaqqas jew telimina l-problema ta' mobilita', necessarjament timplika l-uzu ta' xi magna, u kull tip ta' magna taghmel xi hoss. Dak li jrid jigi eliminat huwa hoss zejzed li johloq dwejjaq kbar ("*pregudizzju serju*") lill-girien. Ma jirrizultax li l-lift *in kwistjoni* ghandu iwassal ghall-inkonvenjent hekk serju.

Mis-shaft jghaddu wkoll is-servizzi tal-ilma u tad-drenagg. Dawn mhux se jigu minsusa u se jibqghu fejn u kif qieghdin. L-istruttura tal-lift se jinbena bi "*skeleton framework*" u bi pjanci li, f'kaz li s-servizzi jkollhom bzonn xi tiswija, dawn il-pjanci jkun jistghu jinjalghu biex issir it-tiswija mehtiega. *Kwindi*, dan il-lift mhux se jarraq is-sitwazzjoni tar-residenti, hlief li se jdallam ftit, izda kull lift ikollu dak l-effett, u, kif intwera, il-pregjudizzju m'ghandux ikun rizultat tal-lift *per se*. Il-pregjudizzju, b'definizzjoni espressa tal-ligi, irid ikun "*serju*", u *kwindi* semplici pregjudizzju wahdu mhux bizzzejjed biex jitwaqqaf l-istallazzjoni tal-lift. F'dan il-kaz, ma giex muri li l-atturi sejrini isofru xi pregjudizzju serju jekk il-lift propost jigi

installat kif u fejn indikat. Id-destinazzjoni tal-blokk ta' *flats* mhux se jinbidel, u "*la facolta' di godimento della cosa comune*" da parti tar-residenti se jkun affettwat limitatament, u dan is-sagrificcju minimu ghandu jcedi ghal-utilita' akbar li jgib mieghu lift ghar-residenti.

L-atturi, ndikaw *shaft* iehor fejn jista jsir il-*lift*, *pero'*, il-funzjoni tal-Qorti mhiex dik li tghazel bejn post u iehor fejn jista' jitpogga l-*lift*, izda biex tara jekk il-*lift* fejn propost li jsir johloqx pregjudizzju serju lil min qed joggezzjona ghalih. F'kull kaz, il-*lift* fis-*shaft* l-iehor ikollu l-istess effett kif se jkollu l-*lift* kif propost, u l-unika differenza li sethet tikkonstata l-Qorti hija li l-*landing* fejn jieqaf il-*lift* f'kull sular huwa ftit akbar mil-*landing* ta' kull sular, fejn jieqaf il-*lift* jekk isir fejn propost. Din il-konsiderazzjoni, *pero'*, jridu jarawha r-residenti. Il-Qorti mhiex qieghda biex tiddeciedi fejn ikun l-ahjar post li jsir il-*lift*, izda biex tiddeciedi jekk fil-post propost johloqx pregjudizzju serju; aktar minn hekk, iridu jiddeciedu r-residenti tal-blokk bejniethom.

Ghal-qbija, din il-Qorti ma tarax li l-installazzjoni tal-*lift* kif issa propost (b'dimensjonijiet izghar milli kif kien komtemplat originarjament) se jolqot serjament ir-residenti. Il-*lift* mhux se jkun marbut mal-hitan tal-*flats* tar-residenti, u l-hoss tal-*lift* maghzul m'ghandux ikun daqshekk gravi li jaffettwa serjament ir-residenti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premissi, tiddisponi mill-kawza billi wara li tilqa l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, tichad it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-istess atturi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----