MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-22 ta' Marzu, 2006

Appell Civili Numru. 14/2005

Philippa Abela

vs

Charles Ciappara, Alfons *sive* Alfie Bonavia, Anthony Ciappara u b' ordni tac-Centru Malti ta' l-Arbitragg tas-26 ta' Lulju 2004 gie kjamat fit-tilwima Joseph Borg

Il-Qorti,

Fis-7 ta' Marzu, 2005, l-Arbitru fic-Centru Malti ta' l-Arbitragg ippronunzja s-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi:-

"Preliminari:

Fil-15 ta' Lulju, 2004 Philippa Abela pprezentat lir-Registratur tac-Centru dwar L-Arbitragg ta' Malta, *Avviz ta' Arbitragg (Notice Of Arbitration)* ghal registrazzjoni

mac-centru u sabiex dan jigi notifikat lill-kontro partijiet, Charles Ciappara (Amministratur tal-*condominium*), Alfons *sive* Alfie Bonavia u Anthony Ciappara.

Fl-istess gurnata, jigifieri, fil-15 ta’ Lulju, 2004, ic-Centru dwar l-Arbitragg ta’ Malta nnotifika lil imsemmija kontro partijiet, skond l-Att Dwar l-Arbitragg, Kap. 387 tal-Ligijiet ta’ Malta, bl-Avviz ta’ Arbitragg. Innotifikahom ukoll, li kellu jsir *Preliminary Meeting* fis-26 ta’ Lulju 2004 u li c-*Chairman* tal-Bord tal-Gvernaturi tac-Centru kien sejjer jahtar arbitru kif jipprovdi l-artikolu 26 tal-Kap. 398 (Att Dwar il-*Condominia)* tal-Ligijiet ta’ Malta.

Fis-26 ta’ Lulju 2004 sar l-*Preliminary Meeting* fic-Centru Malti Ta’ L-Arbitragg, Valletta fejn wara li l-partijiet ikkonfermaw illi ma ghandhom l-ebda konnessjoni ma’ Joseph Cachia Fearne, dan accetta l-hatra tieghu mic-*Chairman* tac-Centru bhala arbitru fit-tilwima u ghall-finijiet ta’ l-artikolu 23 ta’ Kap. 387 issottometta dikjarazzjoni li ma hemm l-ebda haga li kellha tigi zvelata lill-partijiet u kkonferma li hu indipendenti u imparzjali f’dak li ghandu x’jaqsam ma’ l-arbitragg odjern.

It-tilwima bejn l-imsemmija partijiet tikkoncerna *condominium* u qieghda tigi risolta permezz ta’ arbitragg, (kif jipprovdu Kap. 387 u 398) u b’arbitru uniku mahtur mic-Centru peress li artikolu 26 ta’ Kap. 398 jipprovdi li kull tilwima li ghandha tigi referita ghall-arbitragg skond l-istess Kap. 398, il-partijiet ghandhom jitqiesu li ftehmu li jiehdu l-kwestjoni f’arbitragg bhala *Arbitragg Domestiku* skond Taqsima IV ta’ Kap. 387.

Fil-*Preliminary Meeting* tas-26 ta’ Lulju 2004, gie vverifikat illi Alfons *sive* Alfie Bonavia kien ircieva l-imsemmi Avviz ta’ Arbitragg *(Notice Of Arbitration)* waqt li Charles Ciappara u Anthony Ciappara ma kinux notifikati ufficjalment ghaliex in-noti ta’ notifika mibghuta lilhom kienu gew ritornati lic-Centru. F’din l-istess seduta Dr. Roberto Montalto, li f’dak l-istadju kien qed jidher ghat-tlett intimati, ircieva n-notifiki ghan-nom ta’ Charles Ciappara u Anthony Ciappara u ffirma r-ricevuti *(Advice of Receipt - Pink Cards)* relevanti. Sar qbil bejn il-partijiet dwar l-

ispejjez involuti, u li d-dritt ta' l-arbitru ikun skond il-*Malta Arbitration Centre - Guidelines on Costs - Annex 8* u li access jitqies bhala seduta addizzjonali u ghalhekk ikun hemm dritt separat. Il-partijiet gew informati li jkun hemm ukoll spejjez tac-Centru li jkunu jridu jithallsu minnhom.

Fl-imsemmi *Preliminary Meeting* tas-26 ta' Lulju 2004, wara li kien hemm qbil bejn il-partijiet, l-arbitru laqa' t-talba li l-*condominus* l-iehor, Joseph Borg, jigi kkunsidrat bhala parti fil-procedimenti (kjamat fit-tilwima) u ordna li jigi notifikat bin-*Notice Of Arbitration* u kkomunikat bl-arrangamenti li kienu miftehma fl-istess seduta. Joseph Borg gie notifikat ufficjalment mic-centru permezz ta' ittra datata 27 ta' Lulju 2004. Kopja tal-verbal tal-*Preliminary Meeting* giet mibghuta lilu wkoll.

Ir-rikorrent informat lit-tribunal li gia` kellha procedimenti legali fil-qorti u li l-qorti kienet harget *Mandat ta' Inibizzjoni* lill-intimati sabiex jieqfu mix-xoghlijiet in konnessjoni ma' l-installazzjoni tal-*lift* fil-*condominium* fit-tilwima.

Fil-*Pre-Trial Review*/l-Ewwel Seduta li saret fl-14 ta' Settembru 2004, giet stabbilita l-procedura li kellha tintuza sabiex jigu ezaminati x-xhieda *viva voce* u li kellu jsir eghluq verbali mill-intimati u fl-ahhar mir-rikorrent. Pero` fl-ahhar seduta li saret fid-9 ta' Dicembru 2004, it-Tribunal laqa' t-talba tal-partijiet li minflok eghluq verbali huma jissottomettu noti bil-miktub sa dati stabiliti.

It-tribunal ordna wkoll li l-intimati jipprezentaw affidavit u disinji dettaljati, b'mod li jigu ccarati u definiti kompletament ix-xoghlijiet kollha, inkluz dawk strutturali u ghall-fini ta' l-estetika li huma pprogettaw li jaghmlu kif ukoll dawk li kienu qed joffru li jaghmlu fil-propjeta` tar-rikorrent, in konnessjoni ma' l-installazzjoni tal-*lift* sa data stabilita, li fuq talba ta' l-intimati giet ukoll posposta.

Waqt fil-mori ta' l-arbitragg giet milqugha t-talba tar-rikorrent sabiex ma' l-i*Statement Claim* taghha jigi mizjud ukoll s-subartikolu (c) tal-artikolu 8(3) ezatt wara "… *in breach of section 8 (3)(a) and (b)"* fil-paragrafu mmarkat

"****" fil-pagina addizzjonali mehmuza mal-formula Numru 10, sottomessa.

Is-seduti kienu dikjarati maghluqa fid-9 ta' Dicembru 2004.

Wara li gew sottomessi in-noti finali mill-partijiet it-Tribunal laqa' t-talba tar-rikorrent sabiex f'dak l-istadju ma jigux accettati aktar provi u ordna li jigu sfilz mill-atti ta' dan l-arbitragg id-dokumenti li kienu annessi man-nota finali ta' l-intimati.

It-Tribunal ta' l-Arbitragg,

Ra l-*Avviz ta' Arbitragg (Notice Of Arbitration)* u t-*Talba bil-Miktub (Statement of Claim),* kif ukoll d-dokumenti[1] annessi maghhom,ipprezentati mir-rikorrent fil-15 ta' Lulju 2004 u fl-4 ta' Awissu 2004, rispettivament, li permezz taghhom ippremettiet:

Illi bhala wahda mill-*condomini* ta' Markita Flats, St. Anthony Street, Bugibba ma taqbilx mas-segwenti decizjonijiet mehuda fil-laqgha tas-26 April 2004 tal-*condomini* li maghhom qablu l-*condomini* l-ohra kollha, li huma lkoll intimati:

(a) li ghandu jigi installat *lift*,
(b) mal-manjiera ta' kif qed jigi installat dan il-*lift*,
(c) mal-manjiera ta' kif qed isiru ix-xoghlijiet relatati,
(d) mad-decizjoni ghar-rigward ta' l-ispejjez li r-rikorrent trid taghmel tajjeb ghalihom ghaliex dawn issibhom gholjin wisq.
(e) mal-hatra ta' l-amministratur tal-*condominium,*

ghaliex id-decizjoniet mehuda fl-imsemmija laqgha, fuq u relatati ma', l-installazzjoni tal-*lift*, huma kontra dak li jipprovdu l-artikoli 8(3)(a), (b) u (c)[2] u 23(1) ta' Kap 398

[1] Dok A - Ittra ta' Charles Ciappara datata 26 ta' April 2004, Dok. B - *Drawing* tat-Perit Godwin Agius datata t-2 ta' April 2004 u Dok. C - Ittra tal-Perit Godwin Agius datata t-2 ta' April 2004.

[2] It-talba biex jizdied dan is-subartikolu giet milqugha waqt it-procedimenti ta' dan l-arbitragg.

waqt li d-decizjoni dwar l-hatra tal-amministratur u l-ispejjez a rigward il-partijiet komuni huma kontra dak li jipprovdi l-artikolu 23(1) ta' Kap. 398.

Ghalhekk ir-rikorrent talbet lil dan it-Tribunal sabiex:

1. Jiddikjara li m'ghandux jigi installat l-*lift* jekk il-partijiet komuni, mahsuba ghall-uzu, u l-proprjeta` taghha kienu sejrin jintlaqtu hazin - anke sabiex jittiehdu decizjonijiet bhal dawn irid jkun hemm il-kunsens unanimu tal-*condomini* kollha.

2. Jirrevoka l-hatra tal-amministratur prezenti u jigi mahtur xi hadd iehor floku ghaliex r-rikorrent kellha procedimenti ghaddejin l-Qorti kontra dan l-amministratur u persuni ohrajn.

3. Jiddikjara li l-ispejjez li jkunu jridu jithallsu mir-rikorrent ghandhom jirriflettu l-uzu ragonevoli li hija taghmel mill-partijiet komuni u ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrent ma kinetx sejra tuza il-*lift* propost.

Ra id-*Dikjarazzjoni ta' l-Intimati (Statement of Defence),* kif ukoll id-dokumenti[3] annessi, maghha,ipprezentata mill-intimati u l-kjamat f'dan l-arbitragg solidalment, fis-7 ta' Settembru 2004, li permezz taghha ippremettew:

1. Illi huma kienu ilkoll *condomini* ta' appartamenti fi pjanijiet differenti fil-*condominium* li jgib l-isem *Marquita Flats*[4] waqt li r-rikorrent hija l-unika *condominus* li l-proprjeta' taghha hija fuq il-pjan terren.

2. Illi d-decizjoni sabiex jigi installat *lift* kienu qablu maghha il-*condomini* kollha hlief ir-rikorrent.

---

[3] Dok A - Ittra tal-Perit Mannie Galea datata l-4 ta' Awissu 2004, Ittra ta' Emanuel Deguara ghan-nom ta' Apex Lifts, datata l-1 ta' Awissu 2002 flimkien ma' pagna wahda ta' dettalji bit-titlu 'Option 2:'.

[4] F'xi dokumenti l-isem tal-*condominium* inkiteb *'Markita Flats'*.

3. Illi *ai termini* ta' l-Att dwar il-*Condominia* saret laqgha tal-*condomini* fejn b'erba' voti favur u b'vot wiehed kontra gie nnominat Charles[5] Ciappara bhala amministratur u bl-istess ammonti ta' voti favur u kontra ittiehdet d-decizjoni li ghandu jigi installat *lift*.

4. Illi *ai termini* tal-Artikoli 8(2)(b) u 22(7) ta' l-Att dwar il-*Condominia,* decizjoni sabiex jigi installat *lift* tirrikjedi mhux inqas minn zewg terzi (66%) tal-*condomini* u fil-kaz odjern din d-decizjoni giet approvata minn 4 minn hames *condomini* (80%).

5. Illi d-decizjoni sabiex jigi mahtur amministratur tkun valida jekk din tkun approvata minn maggoranza semplici tal-*condomini* u ghalhekk il-vot ta' tlett *condomini* kien ikun sufficjenti.

6. Illi peress li r-rikorrent kienet kontra l-ideja li jigi installat *lift* l-intimati qatt ma talbuha sabiex tikkontribwixxi ghall-ispejjez relativi ghall-installazzjoni tal-*lift*. Fi kwalunkwe kaz *ai termini* ta' l-Artikolu 9(1) hija xorta wahda kienet ezenti milli tikkontribwixxi ghall-ispejjez peress illi l-*lift* jista' jintuza separatament u hija tista' facilment ma taghmilx uzu minnu. L-intimati mhux jippretendu li r-rikorrent tikkontribwixxi ghall-ispejjez ghal-*lift* sakemm ma taghmilx uzu minnu.

7. Illi l-*lift* in kwistjoni m'huwa ser jikkreja ebda inkonvenjent peress li l-hsieb huwa li jopera b'sistema ta' *hydraulic* li, la jaghmel storbju u lanqas jikkawza vibrazzjoni zejda (hawn gie citat Dok. A li kien anness).

8. Illi kull sular tal-blokk ghandu l-istess *layout* u ghalhekk jekk l-ispazju ta' quddiem l-entratura tar-rikorrent ser titnaqqas dan ser jigri ghal kull apartament tal-blokk pero' l-installazzjoni tal-*lift* bl-ebda mod ma hija sejra taffettwa avversament xi parti zghira kemm hi zghira tal-blokka bini.

---

[5] Fl-i*Statement of Defence* hemm imnizzel Michael. Din qed tigi ikkonsiderata bhala zvista.

9. Illi ghalhekk f'din il-kwistjoni l-intimati agixxew fil-parametri precizi tal-Att dwar il-*Condominium* u per tant dawn il-procedimenti, li huma intizi biex tannulla dawk id-decizjonijiet mehuda skond il-ligi, huma frivoli u vessatorji u ghandhom jigu michuda.

Ra l-verbal tal-*Preliminary Meeting* tas-26 ta' Lulju 2004.

Ra l-verbal ta' l-ewwel seduta tal-14 ta' Settembru 2004 fejn fiha:

(a) ir-rikorrent irtirat il-kontestazzjoni taghha li Charles Ciappara jkun amministratur u
(b) il-partijiet qablu u ddikjaraw li jaqblu li jekk jigi installat il-*lift* u r-rikorrent ma taghmilx uzu minnu, din ma jkollhiex tikkontribwixxi ghall-ispejjez relatati.

Ra t-tmien ritratti pprezentati mir-rikorrent waqt s-seduta ta' l-14 ta' Settembru 2004, immarkati CZ1 sa CZ8 li juru l-istat tax-xoghlijiet fil-prezent.

Ghamel access f'Markita Flats, St. Anthony Street, Bugibba fit-22 ta' Settembru 2004.

Ra l-verbal ta' l-access li kellu jsir fil-15 ta' Settembru 2004. Ra ukoll l-verbal ta' l-access li sar fit-22 ta' Settembru 2004.

Ra l-ordni ta' dan it-Tribunal tat-22 ta' Settembru 2004, li in forza tieghu ried li l-intimati jipprezentaw affidavit u disinji, dettaljati, b'mod li jigu ccarati u definiti kompletament, ix-xoghlijiet kollha, inkluzi dawk strutturali u ghall-fini ta' l-estetika, li huma pprogettaw li jaghmlu kif ukoll dawk li qed joffru li jaghmlu fil-propjeta' tar-rikorrent, in konnessjoni ma' l-installazzjoni tal-*lift*.

Ra d-dokumenti pprezentati mir-rikorrent fis-seduta tas-27 ta' Settembru 2004. Dawn jikkonsistu minn; TA1 u TA2 - zewg ritratti tat-tarag komuni tal-blokka qabel ma gie mmodifikat, TA3 - *drawing* tal-Perit Mannie Galea datata s-27 ta' Jannar 2004 u jgib in-numru 01/40/04 u TA4 - *Auditor Report 2004/039* datat it-28 ta' Lulju 2004 tal-*Audit*

Officer tal-*Malta Environment and Planning Authority,* Joseph Falzon.

Ra l-affidavit ta' Alfons *sive* Alfie Bonavia ipprezentat fl-20 ta' Ottubru 2004 flimkien ma', zewg *drawings* tal-Perit Mannie Galea datati l-15 ta' Ottubru 2004 u jgibu n-numri 01a/40/04 u 02a/40/04.

Ra d-*drawings* tal-Perit Godwin Agius datati t-3 ta' Novembru 2004, immarkati TA5 u TA6 u jgibu t-titoli *"Elevation of Entrance to Flat 1: Original Layout"* u *"Elevation of Entrance to Flat 1: Proposed"* rispettivament, li kienu esibiti waqt is-seduta tat-3 ta' Novembru 2004.

Ra s-sitt faccati ta' dokumenti esibiti bhala certifikati medici dwar Charles Ciappara, mill-intimati waqt s-seduta tat-3 ta' Novembru 2004 u mmarkati RM1 sa RM6[6]. Dawn effetivament huma zewg kopji ta' tlett pagni ta' *Clinical Notes* ta' Carmel Ciappara li kienu ttiehdu waqt perjodu li kien ghamel l-isptar taht l-kura ta' Mr. Sciberras imhabba *'Low Back Pain - Disc Prolapse'.* Dawn d-dokumenti juru li Carmel Ciappara kien dahal l-isptar fil-21 ta' Mejju 2001 u li dak z-zmien kien ghadu joqghod St. Theresa Par_[7], Street Naxxar.

Ra l-verbali tas-seduti l-ohra kollha, jigifieri tas-seduti li saru, fis-27 ta' Settembru 2004, fit-3 ta' Novembru 2004, u fid-9 ta' Dicembru 2004.

Semgha x-xhieda prodotta quddiemu.

Ezamina d-dokumenti u d-*drawings* esibiti.

Semgha t-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti tal-partijiet.

---

6 Id-dokumenti; RM6 huwa kopja ta' RM1, RM5 huwa kopja ta' RM2 u RM4 huwa kopja ta' RM3.

7 Din il-kelma ma tinqarax kompletament.

Ezamina n-noti ta’ sottomissjonijiet finali ta’ l-intimati u tar-rikorrent, sottomessi fit-3 ta’ Jannar 2005 u fil-21 ta’ Jannar 2005, rispettivament.

Ra l-ordni ta’ dan it-Tribunal tal-25 ta’ Jannar 2005 li in forza tieghu ried li jigi sfilz d-dokument (Dok. A) li kien anness man-nota ta’ sottomissjonijiet finali ta’ l-intimati, mill-atti ta’ dan l-arbitragg.

Ikkonsidera:

Illi r-rikorrent talbet lil dan it-Tribunal sabiex jezamina s-segwenti *issues*:

(1) Jekk l-installazzjoni tal-*lift* hijiex ser taffettwa hazin l-estetika u d-dehra tal-kondominju, *ai tennini* ta’ Kap. 398, Artikolu 8 (3)(a), jekk hijiex ser tolqot b’mod sostanzjali l-uzu jew it-tgawdija ta’ xi parti komuni mir-rikorrent, *ai tennini* ta’ Kap. 398, Artikolu 8 (3)(b) u jekk hijiex ser tippregudika l-istabbilita’ jew s-sigurezza tal-bini, *ai termini* ta’ Kap. 398, Artikolu 8 (3)(c).

(2) Jekk hijiex ser tkun milquta hazin il-proprjeta’ tar-rikorrent.

(3) Il-manjiera ta’ kif qed jigi installat il-*lift* u tax-xoghlijiet relatati;

(4) Jekk ghandux jigi installat il-*lift*.

Mill-provi jirrizulta li l-intimati bdew x-xoghlijiet strutturali fil-blokka Markita Flats li taghha huma ilkoll u separatament *condomini* ta’ appartamenti fuq pjanijiet differenti, sabiex jakkomodaw l-installazzjoni ta’ *lift.* Dan ghamluh fl-assenza tar-rikorrent, li hija *condominus* ta’ l-appartament fil-pjan terren ta’ l-istess blokka, u minghajr il-kunsens taghha. Ix-xoghlijiet li twettqu jikkonsistu, essenzjalment, fil-modifika ta’ l-ewwel ftit targiet ta’ l-ewwel medda tarag ta’ kull sular, il-kostruzzjoni ta’ *pit* fil-pjan terren, il-kostruzzjoni ta’ speci ta’ *engine room* ‘il fuq mir-raba’ sular, ic-caqlieq tal-bibien li jaghtu ghall-appartamenti fuq l-ewwel u t-tieni sular u t-ticrit ta’ toqob

fis-soqfa f'kull sular, fejn qabel kien hemm *landings* quddiem it-tarag, sabiex l-quddiem jkun jista' jghaddi l-*lift*. Sar ukoll *enclosure* temporanju ta' l-azzar fil-pjan terren u minghajr il-kunsens u l-konsapevolezza tar-rikorrent gie mcaqlaq is-*switch* tal-qanpiena tal-bieb tal-appartament ta' l-istess rikorrent. Jirrizulta li dawn ix-xoghlijiet inbdew wara li kien hareg il-permess mill-*Malta Planning and Environment Authority,* MEPA, bir-referenza DNO 109/04 u datat l-24 ta' Frar 2004 izda qabel ma saret l-laqgha tal-*condomini* tas-26 ta' April 2004, li fiha l-*condomini* kollha hlief ir-rikorrenta u *cioe',* b'erba' voti favur u wiehed kontra, hadu d-decizjoni li ghandu jigi nstallat *lift.*

Jirrizulta wkoll minn l-*Auditor Report 2004/039 Compl. 68 - 04*, tal-*Malta Planning and Environment Authority* illi r-rikorrent kienet informata illi wiehed minn l-intimati, Alfons *sive* Alfie Bonavia, kien applika sabiex jibni *"lift well"* u *"engine room".* Apparti dan, ir-rikorrent xehdet li kienu talbu l-permess taghha sabiex jigi installat l-*lift* u jsiru modifiki fl-apertura li taghti ghall-appartament taghha minn erba' persuni differenti fi tlett okkazjonijiet u hija dejjem irrifjutat minkejja li kienu offrewlha li jaghmlu x-xoghlijet a spejjez taghhom u anke li jibdlulha l-bieb b'wiehed tal-kewba u jikkumpensawha b'somma flus.

Ghar-rigward ta' l-installazjoni ta' *lift* f'*condominium* bhalma hu l-bini in dezamina, is-subartikoli (1) u (2) ta' l-artikolu 8 ta' Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi, bla hsara ghad-dispozijonijiet tas-subartikoli (5) u (7), li b'maggoranza, skond kif jipprovdi artikolu 22(7) ta' l-istess Kap. u *cioe`* bl-appovazzjoni tal-*condomini* prezenti ghal-laqgha tal-*condomini* li jkunu qed jirraprezentaw mhux inqas minn zewg terzi tal-appartamenti, l-*condomini* jistghu jinstallaw lift. L-imsemmi subartikolu 8(5) jipprovdi li:

"(5) Condominus jista' a spejjez tieghu jinstalla u jibni kull facilita' neccessarja li tnaqqas jew telimina problemi ta' mobilita' salv li dawn ma joholqux ebda pregudizzju serju, wara li jigu installati jew mibnija, fil-konfront tal-condomini l-ohra..."

Is-subartikolu (1) tal-artikolu 23 ta’ l-istess Kap. 398 jipprovdi ii *“meta condominus ma jkunx jaqbel ma’ decizjoni tal-laqgha minhabba f’li d-decizjoni tmur kontra l-ligi jew…” “… jew tkun irragonevoli jew oppressiva, huwa jista’ jirreferi l-kwestjoni ghall-arbitragg.”*

Fid-dawl ta’ dawn il-provedimenti, irid jigi ezaminat, qabel xejn, jekk u kif sejra tigi milquta r-rikorrent mill-installazzjoni ta’ *lift* kif proposta.

Jirrizulta, mill-pjanta approvata (Dok. TA3 - *Drawing No:* 01/40/04 bit-titlu *‘Proposed Floor Plans’* esibita mir-rikorrent) ma’ l-imsemmi permess mahrug mill-MEPA, illi sabiex joqghod l-*lift* propost irid li (a) parti mill-bieb li jaghti ghall-appartament tar-rikorrent sejra tkun zgombrata minn l-*enclosure* tal-*lift* propost u (b) ikunu immodifikati l-ewwel zewg targiet ta’ l-ewwel medda tarag ta’ kull sular.

Jirrizulta wkoll, kemm minn l-access li sar fuq il-post, kif ukoll mir-ritratti esibiti, illi fil-parti tal-bieb murija zgombrata hemm s-serratura ghaliex dan il-bieb huwa *“single flap right door”* - minkejja li f’din il-pjanta (Dok. TA3) huwa muri bhala bieb b’zewg *flaps, hung* minn kull naha ta’ l-apertura u b’eghluq centrali.

Din il-pjanta turi wkoll li l-bibien ta’ l-appartamenti sovrapposti dak tar-rikorrent, gew imcaqalqin[8] sabiex jitkabbar l-ispazju fejn ghandu jigi installat l-*lift* propost.

Miz-zewg disinji mhejjija mill-Perit Mannie Galea *(Drawing Nos:* 01a/40/04 u 02a/40/04 bit-Titoli: *“Proposed Floor Plans”* u *“Proposed Section X-X*” rispettivament) li gew annessi ma’ l-affidavit ta’ wiehed mill-intimati, Alfons *sive* Alfie Bonavia, l-*enclosure* tal-*lift* ma jidhirx li sejjer jizgombra l-bieb *per se,* tal-appartament tar-rikorrent, izda kien sejjer jghatti prattikament ghal kollox wahda mix-xambrelli vertikali ta’ dan il-bieb. Dan jirrizulta wkoll mid-disinji mmarkati TA5 u TA6 esibiti mir-rikorrent u mix-xhieda ta’ Charles Ciappara, il-Perit Godwin Agius u l-Perit Mannie Galea.

---

[8] Il-bibien ta’ zewg appartament biss ikunu mcaqalqin. Iz-zewg appartament l-ohra inbnew bil-bibien fil-pozizzjoni li huma.

Jirrizulta wkoll, mid-disinji tal-Perit Galea u mix-xhieda tieghu illi l-bieb tal-*lift enclosure* fil-pjan terren, jigifieri fil-pjan tal-appartament tar-rikorrent, mhux ipprogettat li jkun *sliding* u jinfetah awtomatikament izda kien sejjer ikun bieb tal-hgieg ta' l-ghamla *right side hung* u li jkun irid jinfetah manwalment, mill-utenti tal-*lift*, u 'l barra. Jidher car minn dawn disinji illi meta dan l-bieb tal-hgieg ikun miftuh dan jizgombra parti kbira mill-kurutur li jaghti ghall-appartament tar-rikorrent. Barra minn hekk il-Perit Galea xehed illi fil-parti *"Detailed of Lift A"* fid-disinji tieghu li:

"Il-hxuna tal-bieb manwali li ser jigi installat fil-ground floor mhiex indikata fil-pjanta u dak il-qies ta' 10 millimetri li hemm ma tirreferix ghall-hxuna tal-bieb izda tirreferi biss ghall-hxuna tal-cover ta' l-enclosure tal-lift."

Fil-fehma tat-Tribunal, meta wiehed jiehu in konsiderazzjoni l-hxuna ta' dan il-bieb tal-hgieg, l-*enclosure* tal-*lift* mhux biss sejjer jghatti wahda mix-xambrelli vertikali tal-bieb izda sejjer jizgombra wkoll parti mill-fetha ta' l-entratura ta' l-appartament tar-rikorrent. Il-parti fejn hemm is-serratura tal-bieb. Ghaldaqstant. il-pjanta kif sottomessa lill-MEPA u approvata mal-permess imsemmi hija ikkonsiderata aktar ezatta mill-pjanti pprezentati ma' l-affidavit.

Ir-rikorrent ghandha d-dritt bhala proprjetarja, taghmel uzu liberament mill-appartament taghha u li taghmel fih dawk il-modifikazzjonijiet li jidhirlha u ghalhekk hija libera li tiddeciedi ccaqlaqx jew le l-bieb tal-appartament taghha sabiex takkomoda lill-*condomini* l-ohra. Il-fatt li hija ma oggezzjonatx mal-MEPA meta kienet giet informata li kienet saret applikazzjoni sabiex jinhareg permess in konnessjoni ma' l-installazjoni ta' dan il-*lift,* ma jnaqqas xejn minn dan id-dritt civili.

Ghalhekk, stante li r-rikorrent ma wriet l-ebda intenzjoni li taccetta li ccaqlaq l-bieb taghha, jidher car illi jekk il-*lift* jigi installat fil-post u bil-mod li jridu l-*condomini* l-ohra, dan sejjer jikawzalha molestja li hija gravi u mhux facilment tollerabbli. Tali molestja tirrizulta wkoll fil-kaz li l-*enclosure*

tal-*lift* propost jasal sa quddiem parti mix-xambrella vertikali tal-bieb ta’ l-appartament tar-rikorrent.

Ghalhekk it-Tribunal jikkonsidera d-decizjoni li ttiehdet fil-laqgha tal-*condomini* tas-26 ta’ April 2004 li jigi installat l-*lift* kif deskritt mill-pjanti esibiti, bhala decizjoni irragonevoli u oppressiva fil-konfront tar-rikorrent. Jidher car illi l-proprjeta’ tar-rikorrent kienet sejra tkun milquta hazin. **Ghaldaqstant it-Tribunal jilqa’ t-talba tar-rikorrent sabiex tigi annulata din d-decizjoni u ma jigix installat l-*lift* bil-manjiera proposta, salv xi ripensament min-naha tar-rikorrent rigward il-kunsens ghac-caqlieq tal-bieb taghha.**

Issa, irid jigi ezaminat jekk l-installazzjoni tal-*lift* kinetx ser taffettwa hazin l-estetika u l-istabbilita’ tal-*condominium* kif ukoll l-uzu ta’ xi parti komuni mir-rikorrent *ai termini* ta’ artikolu 3 ta’ Kap. 398 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Is-subartikoli (1) u (2) ta’ l-artikolu 8 ta’ l-istess Kap. 398 jipprovdu illi l-kunsens ta’ zewg terzi tal-appartamenti rapprezentati f’laqgha tal-*condomini* tkun bizzejjed sabiex tittiehed id-decizjoni biex jigi installat *lift.* Is-subartikolu li jsegwi, jigifieri s-subartikolu (3) ta’ l-istess artikolu 8, jipprovdi li sabiex fil-partijiet komuni jsir tibdil fl-estetika u dehra tal-*condominium,* tibdil jew tigdid f’dak li jolqot b’mod sostanzjali l-uzu jew tgawdija minn xi wiehed mill-*condomini* u tibdil jew tigdid f’dak li jista’ jippregudika l-istabbilita’ jew is-sigurezza tal-bini, irid ikun hemm il-kunsens tal-*condomini* kollha. Il-provediment ta’ dan is-subartikolu huma bla hsara ghad-disposizzjonijiet tas-subartikoli (5) u (7) li jitrattaw dwar l-installazjoni ta’ facilita’ li tnaqqas problemi ta’ mobilita`.

B’mod generali, hija inevitabli li installazzjoni ta’ *lift* fil-partijiet komuni ta’ *condominium* li ma kienx mahsub ghall-*lift* mill-bidu, ma taghmel l-ebda impatt negattiv fuq l-estetika jew d-dehra tal-*condomium.* Bl-istess mod xi ftit sejra tigi milquta hazin l-parti komuni.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jidhirlu li jekk installazzjoni ta’ *lift* ma jikkawzax impatt fuq l-estetika jew id-dehra tal-

condominium b'tali mod illi jista' jitqies li kien hemm bdil fis-sens ta' metamorfosi u jew li t-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi *condomini* giet milquta sostanzjalment, allura d-decizjoni biex jigi installat il-*lift ai termini* tas-subartikolu (1) ta' artikolu 8 u cioe' bl-approvazzjoni taz-zewg terzi tkun sufficjenti. Min-naha l-ohra, jekk l-impatt ta' l-installazzjoni tal-*lift* ikun tali li d-dehra jew l-estetika tkun giet trasformata, jew il-partijiet komuni jkunu gew modifikati b'mod a zvantagg sostanzjali ta' xi *condominus* jew li din l-installazzjoni tista' tippregudika l-istabilita' tal-bini allura din ghandha tittiehed bil-kunsens tal-*condomini* kollha skond kif jipprovdi s-subartikolu (3) ta' l-istess artikolu 8.

Mill-aspett ta' l-estetika l-impatt ma kienx sejjer ikun tali li jirrikjedi l-kunsens tal-*condomini* kollha. Pero', il-parti komuni tal-kurutur quddiem l-appartament tar-rikorrent kienet sejra tigi modifikata b'mod a zvantagg sostanzjali tar-rikorrent u ghalhekk, f'dan il-kuntest ukoll, kien mehtieg il-kunsens tar-rikorrent kif jipprovdi c-citat s-subartikolu (3)(b) ta' l-artikolu (8).

Peress illi gia' saru hafna mix-xoghlijiet strutturali jrid jigi ezaminat jekk l-istabilita' tal-bini gietx ippregudikata. Jirrizulta illi biex giet iffurmata ir-rotta verticali ta' fejn kellu jahdem il-*lift* propost iccartu toqob (jew tnehha il-*concrete* u thalla r-*reinforcement),* ta' kobor sostanzjali fis-soqfa ta' kull sular. Fuq dan l-aspett il-Perit Godwin Agius xehed hekk:

"Jiena nosserva li l-bini ma kienx intenzjonat biex fih jigi installat lift. L-izjed, il-kostruzzjoni tat-tarag ma kinetx mahsuba biex issir toqba ta' dik il-kobor, jigifieri biex jakkomoda il-lift, fis-saqaf fejn qed jahdem it-tarag"

u

"... Bil-mod ta' kif saret it-ticrita fis-saqaf u peress li mhux se jinbena hajt tal-gebel ezatt taht it-tarag, jidher, u ovvjament inkun irrid nara l-affarijiet tieghi sewwa, imma jidher li l-istruttura tat-tarag jew tas-saqaf, sejra tiddghajjef'

Fis-seduta tat-3 ta' Novembru 2004, il-Perit Mannie Galea, li huwa inkarigat mix-xoghlijiet l-ewwel xehed hekk:

"Mistoqsi jekk il-ftuh li hemm fis-soqfa f' kull sular, biex jghaddi minn go fihom il-lift humiex ser idghajfu l-istruttura tal-bini, jien nghid li le dawk m'humiex ser idghajfu l-istruttura tal-bini. Jien qed nghid illi l-istruttura prezenti ser tigi rinfurzata bi travi tal-hadid biex taghmel tajjeb ghat-toqob li saru fis-soqfa."

u aktar tard fl-istess seduta xehed:

"Jien nikkonferma wkoll li l-istruttura tat-tarag kif ukoll tat-toqob li saru fis-soqfa m'humiex ser jinfluwenzaw l-integrita` strutturali tal-bini bl-ebda mod. It-travi tal-hadid li rriferejt ghalihom fix-xhieda tieghi ta' qabel huma travi li ser jigu installati fl-engine room u huma murija b'kaxex zghar fis-'section' li jien ippreparajt u giet esibita ma' l-affidavit ta' l-intimat."

Fis-sottomissjonijet finali l-intimati kitbu li kienu sejrin *'jistriehu interament'* fuq l-mizuri li semma l-Perit Mannie Galea u cioe` "*illi l-istruttura prezenti ser tigi rinfurzata bi travi tal-hadid...".*

Jirrizulta illi l-pozizzjoni tal-ftuh illi sar f'kull sular sar fil-parti tas-saqaf fejn hija ikkunsiderata li tifforma kemm parti integrali u necessarja mis-saqaf tal-kurutur u wisq probabli mit-tarag ukoll.

B'hekk dawn it-ticcritiet mhux biss dghajfu dik il-parti tas-saqaf tal-kurutur li taghti ghall-appartamenti izda dghajfu t-turgien ukoll, ta' kull sular, u ghalhekk hemm lok ta' pregudizzju ta' l-istabilita` tal-bini. Certament decizjoni bhal din tkun tirrikjedi l-kunsens tal-*condomini* kollha kif jipprovdi l-imsemmi subartikolu (3)(c) ta' l-artikolu 8. It-Tribunal jinnota li mhux biss ma sarux l-preparamenti strutturali necessarji kif titlob l-arti u s-sengha qabel ma saru dawn il-fethiet fis-soqfa izda ma sar l-ebda forma ta' ri-inforz l-anqas wara. **Ghaldaqstant, u peress li t-talba tar-rikorrent biex ma jigix installat l-*lift* kif propost giet**

milqugha, it-Tribunal jordna lill-intimati biex, b'mod immedjat, jirrinforzaw l-istruttura f'kull sular tal-bini sabiex il-'*load bearing capacity'* tas-soqfa u tat-turgien affetwati ssir gustifikabilment adekwata permezz tax-xjenza *(i.e. justifiable by means of say, conventional reinforced concrete design methods).* Fil-kaz li jigu wzati travi addizjonali, ghandhom jittiehdu mizuri adekwati sabiex d-dehra interna tal-*condominium* ma tigix effetwata hafna, bhal per ezempju l-uzu ta' *false ceiling.*

Ghar-rigward tal-modifiki li saru fit-turgien komuni, dawn ma humiex tali li bidlu l-estetika jew id-dehra tal-*condominium.* Ghalhekk, u peress illi jista' jaghti l-kaz li l-*condominus* ta' l-appartament fil-pjan terren tikkoncedi li taghmel il-modifika mehtiega fil-fetha tal-bieb taghha u b'hekk l-*lift* ikun jista' jsir, ma huwiex il-kaz li t-turgien jergghu jsiru kif kienu mill-gdid. **Madankollu, it-Tribunal jordna li t-targiet modifikati ghandhom jigu irrangati sabiex jigu jaqblu fl-ghamla u l-*finish* mal-kumplament tat-tarag. Jigifieri, (i) it-targa ragg ghandha tigi *ikkoreguta,* (ii) it-targiet modifikati ghandhom ikollhom *nosing* bhal-bqija tat-tarag, u (iii) t-terrazzo mahdum *in situ* ta' kull targa modifikata ghandu jkun uniformi u li jaqbel, fil-kulur u t-*texture,* mal-kumplament tat-tarag.**

Fl-ahharnett hemm il-kwestjoni ta' l-ispostament tas-*switch* tal-qanpiena tal-bieb li jaghti ghall-appartament tar-rikorrent. Wiehed mill-iskopijiet tal-ligi tal-*condomium* kienet li tindirizza l-problemi li jinqalghu in konnessjoni ma' installazzjoni ta' *lift.* Kien ghalhekk illi l-ligi tipprovdi illi fejn ma hemmx diffikultajiet, il-kunsens tal-*condomini* kollha ma jkunx mehtieg. Fil-kaz tas-*switch* in kwistjoni, minkejja li huwa l-proprjeta' ta' *condominus* individwali, dan huwa installat f'parti komuni. Ghaldaqstant, minkejja li mhiex prudenza li s-*switch* gie mcaqlaq minghajr ma giet ikkonsultata r-rikorrent, sabiex jigi installat *lift,* jekk dan ikun sejjer issir kif jipprovdi Kap. 398, dan is-*switch* seta' jigi mcaqlaq mill-intimati a spejjez taghhom bhala parti mill-installazjoni tal-*lift*. Dan ghaliex tali caqlieq ma jikkawza l-ebda zvantagg lil *condominus* ikkoncernata u ghaliex ma tkunx taghmel sens li *lift* ma jkunx jista' jigi

installat sempliciment minhabba relokazzjoni ta' *switch* f'parti komuni. **Pero' stante, li s-*switch* huwa proprjeta' tar-rikorrent u li rrizulta li l-installazzjoni tal-*lift* kif propost mill-intimati ma tistax issir minghajr il-kunsens tar-rikorrent biex jitwettqu xoghlijiet fl-appartament taghha, it-Tribunal jordna lill-intimati biex jergghu jqeghdu lura dan is-*switch* fejn kien originarjament, u dan a spejjez taghhom u bhala parti mix-xoghlijiet l-ohra li jridu jaghmlu salv, xi kunsens jew talba bil-miktub mir-rikorrent lill-amministratur sabiex s-*switch* jibqa' fil-pozizzjoni l-gdida, u cioe', jibqa' fejn hu illum. Dan il-kunsens jew talba ghandha ssir fi zmien ghaxart ijiem mid-data meta din id-decizjoni tkun giet notifikata lill-partijiet.**

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn moghtija, it-Tribunal jiddisponi mit-tilwima billi jilqa' t-talba tar-rikorrent sabiex ma jigix installat l-*lift*, billi jordna lill-intimati biex fi zmien xahrejn mid-data meta din id-decizjoni tkun giet notifikata lill-partijiet, titnehha l-*enclosure* temporanja ta' l-azzar li hemm, l-artijiet/soqfa tal-kuruturi jigi restawrati/imsahhin u t-targiet modifikati ta' kull sular jigu irranagati kif stipulat u l-*finishes,* partikularment il-madum ta' l-art fejn saru t-toqob u l-*pit,* jergghu jsiru kif kienu u dan taht id-direzzjoni ta' arkitett u inginier civili u a spejjez ta' l-intimati.

L-ispejjez jithallsu kwantu ghal dsatax minn ghoxrin (19/20) mill-intimati, u l-wiehed minn ghoxrin (1/20) l-iehor mir-rikorrent peress illi l-ewwel access ma sarx solament minhabba nuqqasijiet min-naha tar-rikorrent."

L-intimati hassewhom aggravati bid-decizjoni tat-Tribunal ta' l-Arbitragg kompost minn Arbitru wiehed, kif prevvist bl-Att ta' l-1996 dwar l-Arbitragg (Kapitolu 387), u minnha interponew appell lil din il-Qorti b' dawn l-aggravji:-

(1) L-ordni maghmul mill-Arbitru sabiex huma jeffettwaw xoghlijiet rimedjali kien jezorbita l-kompetenza

ta’ l-Arbitragg u, ukoll, imur oltre dak sottomess lilu mill-appellata ghal konsiderazzjoni tieghu;

(2) L-Arbitru ghamel interpretazzjoni skorretta u applikazzjoni nkompleta tal-ligi meta qies bhala irragonevoli u oppressiva d-decizjoni taghhom, *qua* kondomini, li jinstallaw il-lift kif propost;

(3) Ukoll, l-Arbitru ghamel interpretazzjoni u applikazzjoni erronea ta’ l-Artikolu 8 (3) (b) tal-Kapitolu 398 meta ddecieda li ghall-kaz kien jokkorri anke il-kunsens ta’ l-appellata. Dan hu hekk aktar u aktar meta tigi konsidrata fil-kaz specifiku tal-*condominus* Charles Ciappara l-portata ta’ l-Artikolu 8 (5) ta’ l-istess Kapitolu;

Kontra dawn l-ilmenti, l-appellata wiegbet qabel xejn b’ sensiela ta’ eccezzjonijiet ta’ indoli procedurali li qed jigu hawn riportati:-

(i) L-irritwalita` u nullita` ta’ l-appell billi dan kien ta’ kompetenza tal-Qorti ta' l-Appell, sede Superjuri;
(ii) Il-Qorti ghandha tezamina jekk l-appell giex introdott tardivament;
(iii) L-appell huwa difettuz u null ghax ma kienx jikkomprendi wkoll appell mill-provvediment moghti mill-Arbitru fit-12 ta’ Mejju 2005;
(iv) L-appell ma jikkontjeni ebda punt ta’ ligi;
(v) Fil-meritu, l-apprezzament ta’ l-Arbitru dwar il-fatti kien sew maghmul;

Huwa evidenti illi qabel ma’ din il-Qorti tidhol biex tinvesti l-aggravji devoluti lilha jenhtieg li titratta u tiddeciedi l-kwestjonijiet procedurali sollevati mill-appellata bl-eccezzjonijiet enunmerati (i), (ii), u (iii);

Semplici vizjoni tad-disposizzjonijiet rilevanti ta’ l-Att II ta’ l-1996 (Kapitolu 387) tibbasta biex tiddetermina l-infondatezza ta’ l-ewwel eccezzjoni. B’ applikabilita` ta’ l-Artikolu 70B (3) ghall-appelli maghmula taht l-Artikolu 70A

jinsab dispost fl-Artikolu 70 (3) illi "l-Qorti ta' l-Appell ghandha tkun maghmula bil-mod provdut fl-Artikolu 41 (6) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili." Tali hi l-Qorti ta' l-Appell fil-komptetenza taghha Inferjuri;

Il-kwestjoni sollevata bit-tieni eccezzjoni hi wkoll wahda bla bazi fil-ligi. L-Artikolu 70B (2) jipprovdi li l-appell ghandu jsir zmien hmistax-il gurnata skond xi wahda mill-alternattivi komprensivi f' l-artikolu propost. *Inter alia*, "meta l-process kien mod iehor kompletat". Jirrizulta illi wara li nghatat id-decizjoni finali mill-Arbitru fis-7 ta' Marzu 2005 l-appellanti ssottomettew talba fit-termini ta' l-Artikolu 47 tal-Kapitolu imsemmi ghall-interpretazzjoni tad-decizjoni profferita. Din it-talba giet ezaminata mill-Arbitru bil-provvediment minnu moghti fit-12 ta' Mejju 2005 u ricevut mill-appellanti fis-17 ta' Mejju 2005 (ara d-dokument relattiv fl-atti ta' l-Arbitragg). Kien hemm allura li l-process jista' jinghad li gie maghluq. L-appell gie interpost fl-1 ta' Gunju 2005; li jfisser, fit-terminu utli stabbilit mil-ligi;

Dan iwassal ghal konsiderazzjoni tat-tielet pregudizzjali. Jirrizulta kjarament mid-dispost ta' l-Artikolu 47 (2) tal-ligi illi tifsira tas-sentenza moghtija mill-Arbitru "tifforma parti mid-decizjoni". Minn dan isegwi illi l-appellanti ma kellux htiega li fil-korp ta' l-appell tieghu specifikament isemmi l-provvediment tat-12 ta' Mejju 2005. Sufficit, li jirreferi ghas-sentenza tas-7 ta' Marzu 2005, una volta il-provvediment imsemmi kien *ex lege* meqjus parti intergrali ta' dik is-sentenza. Anke allura din il-pregudizzjali qed tigi skartata;

Eliminat it-terren ta' dak proceduralment kontez mill-appellata bl-ewwel tliet eccezzjonijiet taghha, jispetta issa lil din il-Qorti tirrevedi u tiddertermina jekk il-materja tmissx, jew le, punt ta' ligi, u li, skond l-appellanti, gie deciz malament mill-Arbitru b' mod li aggravahom;

Hi disposizzjoni cara tal-ligi fl-Artikolu 70A (1) illi appell lil din il-Qorti jista' jsiir "fuq punt ta' ligi li jitnissel minn decizjoni finali". Fil-kuntest ta' l-Att II ta' l-1996, hi l-ligi nnifisha li tipprovdi d-direttivi-gwida tar-ricerka li ghandha taghmel il-Qorti ghad-determinazzjoni tal-punt ta' ligi. Dan fejn fis-subinciz (3) ta' l-imsemmi Artikolu 70A tistatwixxi:-

"(a) li d-decizjoni dwar il-punt ta' ligi taffettwa sostanzjalment id-drittijiet ta' wahda jew aktar mill-partijiet;
(b) li l-punt ta' ligi huwa wiehed li t-tribunal kien mitlub jiddeciedi fuqu jew mod iehor iddependa fuqu biex jasal ghad-decizjoni;
(c) li fuq il-bazi ta' dak li jirrizulta mill-fatti fid-decizjoni, id-decizjoni tat-tribunal dwar il-punt ta' ligi hija *prima facie* miftuha ghal dubju serju;
u (d) li abbazi ta' revizjoni tar-rikors, kull risposta u d-decizjoni, l-appell ma jidhirx li hu dilatorju u vessatorju".

Il-ligi tippreciza wkoll illi, salv ghall-precitati kriterji ezawstivi, "fil-kazijiet l-ohra kollha l-Qorti ghandha tichad l-appell";

Affermati dawn il-kriterji riprodotti mil-ligi, ghall-appellanti tnejn huma l-kwestjonijiet li huma jippuntellaw bhala punt ta' ligi u li, skond il-fehma taghhom johorgu *ex groemio* is-sentenza appellata. Dawn huma dawk replikati hawn fuq fit-tieni u t-tielet aggravji;

Ghal dik li hi l-kontestazzjoni fattwali devoluta ghat-trattazzjoni u decizjoni ta' l-Arbitru din kienet maghmula tikkonsisti principalment fl-opposizzjoni ta' l-appellata ghall-installazzjoni tal-ligi fil-partijiet komuni tal-blokk kondominjali "Markita Flats", St. Anthony Street, Bugibba;

Minn ezami tad-disposizzjonijiet normattivi ta' l-"Att dwar il-Condominia" (Kapitolu 398) jibda biex jigi osservat illi hi l-ligi nnifisha li fl-elenku tat-"tibdil jew tigdid" konsentit tal-partijiet komuni tinkludi, *inter alia*, "l-istallazzjoni tal-lift" [Artikolu 8 (2) (b)]. Facilita` din koncessa lill-maggoranza

tal-kondomini u li, kif prevvist bis-subinciz (1) ta’ l-istess Artikolu 8, trid tkun “ta' benefikat jew ghall-uzu aktar komdu jew tgawdija ahjar tal-partijiet komuni”, jew ukoll, f’ kaz li l-installazzjoni ssir minn *condominus* a spejjez tieghu, din l-istess facilita` tkun hekk necessarjament intiza biex “tnaqqas jew telimina problemi ta’ mobilita`” [Artikolu 8 (5)];

Jissokta jigi osservat pero` illi l-ligi tponi limitazzjoni fuq id-dritt koncess lill-maggoranza tal-kondomini jew tas-singolu kondominu. Fil-kaz ta’ l-ewwel tesigi li t-tibdil jew tigdid ikun akkonsentit unanimament mill-kondomini kollha fil-kontingenzi ezawstivi dettati fis-subinciz (3) ta’ l-Artikolu 8 meta it-tibdil jew tigdid mahsub,

“(a) jibdel l-estetika u d-dehra tal-*condominium*;
(b) jolqot b’ mod sostanzjali l-uzu jew it-tgawdija ta’ xi parti komuni minn xi wiehed mill-kondomini;
jew (c) jippregudika l-istabilita` jew is-sigurezza tal-bini”;

Ghal kaz prospettat taht is-subinciz (5) ta’ l-Artikolu 8, il-ligi tahseb biex tittutela l-jeddijiet tal-kondomini l-ohra fejn ikun jirrizulta li l-installazzjoni tkun ser tikkreja “<u>pregudizzju serju</u>”;

Ri-affermati dawn l-aspetti ta’ dritt kif johorgu mil-ligi, jidher mill-aggravji interposti fit-tieni u t-tielet kapi fuq riprodotti illi l-oggezzjoni centrali ta’ l-appellanti fil-kontestazzjoni tas-sentenza ta’ l-Arbitru tirrigwarda l-punt tal-verifika dwar jekk l-innovazzjoni proposta fil-blokk kondominjali kellhiex tkun vjetata taht l-ipotesijiet 3 (b) u 5 ta’ l-Artikolu 8. Huma jikkontendu illi l-installazzjoni progettata ma kellhiex tigi klassifikata bhala inkonvenjent jew pregudizzju sostanzjali. Konsegwentement, huma jistiednu lil din il-Qorti biex tistharreg din il-lanjanza taghhom;

Ftit hemm dubju illi l-ilment ta’ l-appellanti hu dirett kontra l-konstatazzjonjiet stabbiliti mill-Arbitru fejn dan irraguna illi l-installazzjoni kontemplata tal-lift “sejjer jikkawzalha (lill-appellata) moljestja li hi gravi u mhux facilment tollerabbli”. Dan anke ghaliex, fil-hsieb ta’ l-Arbitru “il-parti komuni tal-kuridur quddiem l-appartament tar-rikorrenti kienet sejra tigi modifikata b’ mod a zvantagg sostanzjali tar-rikorrenti”. Konsiderat taht din l-ottika, innegabilment, l-accertamenti ta’ l-Arbitru jikkostitwixxu indagini purament ta’ fatt, u, allura, incensurabbli f’ din is-sede. B’ danakollu mill-kontenut tad-decizjoni hu ferm distingwibbli illi l-verifiki teknici maghmula mill-Arbitru kienu akkoppjati ma’ kunsiderazzjonijiet ta’ dritt, u dan, allura, fil-hsieb tal-Qorti, jammetti l-appell interpost in bazi ghal dak dettat fl-Artikolu 70A (3) ta’ l-Att;

Precizat dan, il-Qorti jidhrilha li l-kwestjoni devoluta lilha trid, fuq il-punt ta’ ligi, tigi nkwadrata fil-kuntest ta’ dak il-gudizzju li jippresta attenzjoni lill-pregudizzju li l-appellata objettanti tallega li ser tissubixxi bl-installazzjoni propost. Pregudizzju dan li m’ ghandux korrispondenza biss ghal dik il-menomazzjoni sensibbli ta’ l-utilita` ta’ uzu tal-partijiet komuni [Artikolu 8 (3) (b)] imma wkoll ghal dik il-gravita` li jippreciza l-Artikolu 8 (5), krejattiva ta’ inkonvenjenzi li kapaci jolqtu avversament lill-kondominu fi hwejgu proprja, una volta stabbilit li dawk l-istess inkonvenjenzi jissuperaw il-limiti ta’ dak li hu tollerabbli;

Hi enuncjazzjoni tal-Qorti Taljana ta’ Kassazzjoni, riferibilment ghat-tieni parti ta’ l-Artikolu 1120 tal-Kodici Civili Taljan, li fuqu l-Artikolu 8 (3) tal-ligi taghna hu mudellat, illi in linea ta’ principju generali, “*il pregudizio, per alcuni condomini, della originaria possibilita` di utilizzazzione delle scale e dell’ andito occupati dall’ impianto di ascensore collocato a cura e spese di altri condomini, non rende l’ innovazione lesiva dal divieto posto dall’ articolo 1120, comma 2, c.c., ove risulti che alla possibilita` dell’ originario godimento della cosa comune è offerto un godimento migliore, anche se di diverso contenuto*” (**Cass. 29 ta’ April 1994, Numru 4152**). Dan

ifisser illi konsidrat taht il-profil ta' l-effett fuq l-uzu jew it-tgawdija mill-kondominu dissenzjenti tal-parti komuni li jsemmi l-Artikolu 8 (3) (b), l-istallazzjoni *ut sic* ma tammontax ghal-lezjoni ta' dan id-dispost u ma tarreka ebda pregudizzju. Dan anke fejn l-innovazzjoni ma ggibx necessarjament lil dak il-kondominu "*un vantaggio compensativo*" (**Cass. 4 ta' Lulju 2001, Numru 9033**);

Dan jidher li hu l-principju generali. Naturalment kull kaz irid jigi ezaminat u determinat skond il-fattispeci pekuljari tieghu u fl-ambitu taz-zewg sitwazzjonijiet predetti ta' dak il-pregudizzju "sostanzjali" jew "serju" li jsemmi l-Artikolu 8 (3) (b) u l-Artikolu 8 (5) tal-Kapitolu 398;

Fis-sustanza, il-precitat Artikolu 8 (3) (b) f' certu sens jixxiebah mal-provvediment ta' l-Artikolu 493 tal-Kodici Civili li jipprovdi li "ebda komproprjetarju ma jista' jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' gid ghal kulhadd". Jidher car illi z-zewg disposizzjonijiet jaffrontaw is-suggett tal-limitu tal-godiment tal-haga komuni. Dan hu spjegabbli kemm minhabba dik l-esigenza li trid li tigi garantita disponibilita` ugwali tal-haga lill-komunisti, kemm ghar-raguni li tigi rispettata l-entita` sostanzjali u d-destinazzjoni originarja tal-haga in komuni;

Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti jidher li, fil-kumpless, l-Arbitru sew ivvaluta l-fatti li kellu quddiemu u korrettement applika u interpreta l-ipotesijiet tal-predetti normi tal-Kapitolu 398 ghall-kaz konkret. Dan kemm fl-ambitu ta' dak il-minor godiment ta' l-ambjenti komuni kif ukoll tal-pregudizzju serju incidenti fuq id-drittijiet proprejtarji ta' l-appellata.

Ikollu jinghad ukoll illi tkun prezunzjoni zejda jekk il-gudikant sedenti jiddipartixxi bla raguni valida mill-opinjoni teknika ta' l-Arbitru fuq il-materja. Hemm evidentement raguni ghal dan. Biex wiehed jissellef kliem is-sentenza in

re "**Benjamin Camilleri *nomine* -vs- Charles Debattista *nomine***", Appell, 9 ta' Frar 2001, "dana mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenament jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-mertu, imma wkoll ghax necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b' mod kritiku, jasal ghall-konvinciment divers minn dak li jkun waslu ghalih l-esperti teknici minnu nominati";

Jigi notat, imbaghad, illi l-Arbitru ma waqafx f' din il-konstatazzjoni biss. Huwa deherlu wkoll illi x-xoghlijiet preparatorji li lahqu saru mill-appellanti ghall-ezekuzzjoni tal-progett ta' l-istallazzjoni kienu jippregudikaw ukoll l-istabilita` u s-sigurezza tal-bini fil-parametri ta' l-Artikolu 8 (3) (c). Intant, u apparti li anke f' dan il-kaz tghodd l-osservazzjoni kaptata mill-accennata decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell, fuq dan il-punt l-appellanti ma jidherx li ssottomettew ilmenti;

Raggunta din il-konkluzjoni ma jidherx li hu l-kaz li din il-Qorti tiddipartixxi mir-ragonament u l-konkluzjonijiet, certament u teknikament valevoli, stabbiliti mill-Arbitru. Lanqas ma jidher li huwa lecitu li l-Qorti taccetta l-aggravju illi l-ordnijiet prefissi mill-istess Arbitru ghat-tehid ta' mizuri prekawzjonali da parti ta' l-appellanti kienu jaqghu barra mill-kompetenza tieghu. Jidher anzi li, b' applikazzjoni ta' l-Artikolu 44 ta' l-Att, tali ordnijiet kienu inerenti ghat-talba komposta quddiemu. Anke allura l-aggravju fuq dan il-punt jimmerita li jigi michud.

Ghal motivi kollha suesposti din il-Qorti qeghda tirrespingi l-appell sottomess lilha fil-kapi kollha tieghu u konsegwentement tikkonferma d-decizjoni appellata. Thoss pero` fic-cirkostanzi, kompriz ic-cahda ta' certi eccezzjonijiet procedurali sollevati mill-appellata, illi jkun xieraq li l-ispejjez tal-prezenti procedura jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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