MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2010

Citazzjoni Numru. 1111/2006

GGD Properties Limited u Paul Mallia u Carmen Mallia

-vs-

John Vella, Brian Bonello u Kevin Abela

Il-Qorti;

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fl-14 ta' Diċembru 2006 li permezz tagħha l-atturi ppremettew:

1. Illi l-kumpanija attriċi hija l-proprjetarja tal-partijiet komuni fil-blokk ta' *flat* bl-isem ta' 'Pinto Flats' fi Triq Emanuel Pinto, San Pawl il-Baħar flimkien u indiviżament ma' l-atturi *proprio* u dana hekk kif se jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża u dana billi s-soċjeta' attriċi *qua* sid oriġinali tal-imsemmi blokk hija dejjem irritjeniet għaliha in pjena proprjeta' l-partijiet

komuni tal-imsemmi blokk (inkluż ix-*shaft* fejn irid li jiġi stallat *lift*);

2. Illi l-atturi *proprio* huma l-proprjetarji tal-appartament internament immarkat bin-numru tlieta (3) fl-imsemmi blokk u tal-*'penthouse'* bin-numru sbatax (17), mibnija fuq ir-raba' sular tal-istess blokk tal-appartamenti, ċioe' magħrufa bħala Pinto Flats, jiġifieri mibnija fuq il-bejt tal-istess blokk t'appartamenti fejn il-kuntratt li permezz tiegħu ġiet ittrasferita l-*'penthouse'* fil-blokk in kwistjoni jirriżulta illi l-atturi *proprio* akkwistaw mingħand is-soċjeta' attriċi sehem indiviż *'pro rata'* tax-xaftijiet tal-imsemmi blokk [Ara Dok. A u B hawn mehmuż];

3. Illi l-konvenuti fetħu kawża liema kawża ġiet deċiża kemm fil-prim istanza u fl-appell kontra l-istess konvenuti hekk kif jindikaw iż-żewġ sentenzi hawn annessi u mmarkati bħala Dok. C u D hawn mehmuża rispettivament fejn skond l-ispeċifikazzjonijiet indikati in atti mis-soċjeta' attriċi l-Qorti qalet illi tali *lift* jista' jiġi stallat a spejjeż unikament tal-istess soċjeta' fil-blokk in kwistjoni;

4. Illi *nonostante* dan, l-istess konvenuti qegħdin abbusivament u illegalment jimpedixxu lill-atturi milli jistallaw l-istess *lift ai termini* tal-istess sentenza;

5. Illi l-atturi jirrilevaw illi l-*lift* li huma jridu li jistallaw fil-blokk in kwistjoni huwa wieħed skond il-liġi u skond ir-regolamenti viġenti in konnessjoni ma' l-istallar tal-*lifts* fi blokk t'appartamenti hekk kif lesti li jipprovaw l-atturi waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;

6. Illi l-istess atturi għamlu ħilithom halli jipprovaw illi jaslu f'xi tip ta' ftehim ma' l-istess konvenuti dwar din il-kwistjoni iżda dan safa bħala eżerċizzju inutli;

7. Illi l-istess konvenut John Vella għandu tieqa ossia *'pregnant window'* bil-ħadid fix-*shaft* fejn suppost se jsir l-imsemmi *lift*, ukoll apparat tar-*'reverse osmosis'* u dan kollu sar mingħajr il-kunsens tas-soċjeta' attriċi;

8. Illi billi l-partijiet komuni kienu u dejjem baqgħu proprjeta' tal-kumpanija attriċi l-istess konvenut John Vella ma kellu qatt dritt illi jagħmel dak hawn fuq imsemmi mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-istess soċjeta' attriċi;

9. Illi kull ħtieġa li jitranġaw *"pipes"* tad-*drainage* sekondarji (jiġifieri dawk li minnhom jitferra' l-ilma ta' *sinks* jew *showers*), sabiex dawn ma jxekklux l-istallar tal-*lift* ġiet proposta mill-atturi lill-konvenuti jew min minnhom, kif ukoll ġie spjegat l-aħjar soluzzjonijiet sabiex dan isir bla ebda bżonn li jitneħħew pajpijiet, u sabiex jiġi assigurat li l-użu effiċjenti tal-istess partijiet jitgawda anke wara l-implimentazzjoni ta' dawn is-soluzzjonijiet;

10. Illi *nonostante* illi l-kumpanija attriċi interpellat diversi drabi lill-konvenut John Vella ħalli jagħmel dan, iżda dan baqa' inadempjenti;

11. Illi minħabba li l-konvenuti jew min minnhom waqqfu u qed iwaqqfu b'mod persistenti lill-atturi milli jistallaw il-*lift* l-istess atturi qed isofru danni u dana hekk kif inhuma se jirnexxielhom illi jipprovaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;

Għaldaqstant l-atturi umilment jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Titratta din il-kawża b'urġenza *tenendo* kont taċ-ċirkostanzi hawn fuq spjegati;

2. Tiddikjara illi l-atturi huma ko-proprjetarji uniċi u esklussivi fl-ishma rispettivi tagħhom tax-xaftijiet tal-imsemmi blokk;

3. Tiddikjara illi l-*lift* li se jiġi stallat mill-atturi huwa wieħed skond il-liġi u skond ir-regolamenti viġenti għal dak li jirrigwardja l-istallar ta' *lifts* fi blokk t'appartamenti u dana anke permezz tal-ħatra ta' perit nominand;

4. Tiddikjara li l-lift li jridu jistallaw l-atturi huwa skond is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili per

Imħallef Dr. T. Mallia datata 23 ta’ Gunju, 2005 [Ċitazzjoni Numru 141/2004] hekk kif ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell datata 28 ta’ April, 2006;

5. Tiddikjara illi l-konvenut John Vella bl-oġġetti li huma għamel fix-*‘shaft’* fejn għandu jiġi stallat l-imsemmi *lift* hekk kif indikat aktar ’il fuq qed jimpedixxi milli jsir l-istallar tal-*lift* u dana anke permezz tal-ħatra ta’ perit nominand;

6. Tawtorizza lill-atturi illi jistallaw tali *lift* hekk kif propost minnhom;

7. Tiddikjara illi l-konvenut John Vella m’għandu ebda dritt illi jżomm din l-istess *‘pregnant window’* fix-*‘shaft’* in kwistjoni u lanqas l-apparat tar-*‘reverse osmosis’*;

8. Tordna lill-konvenut John Vella ħalli fi żmien qasir u perentorju jneħħi din il-*‘pregnant window’* u dan l-apparat tar-*‘reverse osmosis’* a spejjeż tiegħu;

9. Fin-nuqqas li John Vella jagħmel dan hekk kif mitlub minnu *ai fini* tas-seba’ talba, tawtoriżża lill-atturi illi jagħmlu dan a spejjeż tal-istess John Vella;

10. Tiddikjara liema mill-*‘pipes’* li hemm fix-*‘shaft’* fejn ser jiġi stallat il-*lift* in kwistjoni li huma mal-konvenuti jew min minnhom qed ixekklu l-istallar tal-istess *lift* u dana anke permezz tal-ħatra ta’ perit nominand;

11. Tordna li jitranġaw il-pajpijiet tad-*drains* kif proposti mill-atturi lill-konvenuti, sakemm dawn jibqgħu jservu l-użu partikolari tagħhom, jiġifieri dak li ma jostakolax il-*“flow”* ta’ *drainage*;

12. Tordna li dawn il-*‘pipes’* jitneħħew u jitqiegħdu mill-ġdid a spejjeż tal-atturi b’mod illi ma jtellfux lanqas l-istallar tal-imsemmi *lift*;

13. Tinibixxi lill-konvenuti jew min minnhom ħalli bla ebda mod ma jostakolaw lill-atturi jew min minnhom milli jistallaw tali *lift* hekk kif propost minnhom;

14. Tawtorizza lill-atturi illi jistallaw tali *lift* hekk kif propost minnhom;

15. Tordna u tawtorizza lill-istess atturi illi sabiex jesegwixxu l-eventwali sentenza ta' din il-Qorti dan isir okkorrendo bl-assistenza tal-pulizija eżekuttiva;

16. Tiddikjara illi minhabba l-aġir abbusiv min-naħa tal-konvenuti illi jwaqqfu lill-atturi milli jistallaw tali *lift* huma responsabbli *in linea* ta' danni fil-konfront tal-atturi;

17. Tillikwida d-danni sofferti mill-istess atturi;

18. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom iħallsu s-somma illikwidata *ai fini* tas-sbatax (17)-il talba lill-atturi.

Il-konvenuti minn issa nġunti in subizzjoni u bl-ispejjeż.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti, ippreżentata fid-19 ta' Jannar 2007, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi s-soċjeta' attrixi u l-atturi Paul Mallia u Carmen Mallia m'humiex, kif allegat fl-ewwel paragrafu tar-rikors promotur, il-koproprjetarji esklussivi tal-partijiet komuni tal-blokk "Pinto Flats" fi Triq Emanuel Pinto, San Pawl il-Baħar, kompriż ix-*"shaft"* fejn hu propost li jiġi nstallat il-*lift* involut; u dan għaliex l-istess partijiet komuni ta' proprjeta' komuni tas-sidien kollha tal-appartamenti fil-blokk indikat.

2. Illi riferibbilment għat-tielet u r-raba' paragrafi tar-rikors promotur, jingħad li l-*lift* li ġie deċiż li jista' jiġi stallat skond is-sentenzi riferiti mill-atturi m'huwiex bħala fatt l-istess xorta ta' *lift* li qed jiġi propost illum li jiġi stallat; u għalhekk l-oppożizzoni tal-esponenti hi waħda ġustifikata skond il-liġi.

3. Illi riferibbilment għall-ħames paragrafu tar-rikors promotur l-esponenti jgħidu li għalkemm l-atturi

ntalbu ripetutament qabet ġiet intavolata din il-kawża sabiex jindikaw u jikkonfermaw l-ispeċifikazzjonijiet tal-*lift* li jixtiequ jistallaw illum, huma naqsu milli jagħmlu dan; u għalhekk ukoll mhux minnu dak illi qed jiġi allegat fis-sitt paragrafu tar-rikors promotur.

4. Illi riferibbilment għas-seba' paragrafu tar-rikors promotur, il-*"pregnant window"* tal-ħadid li għandu l-esponenti John Vella fix-*"shaft"* relattiv kif ukoll l-apparat ta' *"reverse osmosis"* huma xogħlijiet li kienu twettqu skond il-liġi. Hawnhekk *inoltre* ssir riferenza għall-ewwel paragrafu ta' din ir-risposta, anke għall-finijiet tat-tmien paragrafu tar-rikors promotur.

5. Illi in vista tas-suespost l-allegazzjonijiet magħmula fid-disa' paragrafu tar-rikors promotur qegħdin jiġu respinti. Kien l-istess esponent John Vella li fittex il-mezzi kollha biex jiġi milħuq ftehim adegwat bejn il-partijiet konċernati, fid-dawl ukoll tas-sentenzi li ngħataw kif ingħad fit-tielet paragrafu tar-rikors promotur, iżda l-koperazzjoni tal-atturi f'dan il-kontest kienet ineżistenti.

6. Illi konsegwentement l-atturi m'għandhom l-ebda jedd li jimputaw xi ħtija lill-esponenti għal danni li jallegaw li qegħdin isofru, skond il-ħdax-il paragrafu tar-rikors promotur.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tat-23 ta' Ġunju 2008 ta' din il-Qorti diversament preseduta illi permezz tiegħu ġie nominat l-AIC Mario Cassar biex jirrelata dwar jekk il-*lift* propost li jsir huwiex tal-ispeċifikazzjonijiet kif indikat mill-liġi u r-relazzjoni tal-istess espert tekniku debitament maħlufa;

Rat ir-risposti għad-domandi li saru in eskussjoni lill-istess perit;

Rat l-atti kollha proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' April 2010 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Illi l-atturi qed jagħmlu diversi talbiet, iżda dawn kollha huma mpernjati fuq it-talba tagħhom li jinstallaw *lift* fix-*shaft* li huma jippossjedu in komun. Infatti waqt li l-atturi jridu jagħmlu din l-installazzjoni, il-konvenuti qegħdin joġġezzjonaw bil-qawwa minħabba diversi raġunijiet.

Il-Qorti l-ewwelnett trid tagħmilha ċara illi hija marbuta tosserva dak li ġie deċiż fil-kawża li għaliha hemm riferenza fir-rikors promotur u ċioe' dik fl-ismijiet **"John Vella et vs Dennis Gatt et"** li ġiet finalment deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April 2006. F'dik il-kawża wħud mill-konvenuti f'din il-kawża kienu talbu illi l-Qorti tiddikjara illi:

"1. L-installazzjoni tal-lift fix-shaft li jifforma parti mill-blokk ta' flats jisminhom Pinto Flats, fi Triq Emanuel Pinto San Pawl il-Baħar u li qatt ma kien intenzjonat li jintuza għal lift, jirreka dannu lis-sahha tal-familja u tfixkil fit-tgawdija tal-propjeta' tal-atturi;

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

Din il-kawża kif ġia' ingħad ġiet deċiża u allura tikkostitwixxi ***res judicata***; il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' din il-Qorti (diversament preseduta) u ċaħdet it-talbiet fuq imsemmija. Għalhekk huwa stabbilit li l-konvenuti f'dik il-kawża għandhom id-dritt illi jinstallaw il-*lift*, naturalment sakemm dan ikun konformi mal-liġijiet fir-rigward.

Il-Qorti tapprezza li l-installazzjoni se toħloq diversi problemi għall-kopropjetarji l-oħra u dan l-aktar fir-rigward tal-komunikazzjonijiet li ġew imqegħda fix-*shaft* sa minn żmien qabel. Ir-ritratti jindikaw għadd kbir ta' katusi li jagħtu fuq ix-*shaft* u anke twieqi li jagħtu għal fuqu. Il-Qorti pero' hija ukoll sa ċertu punt tenuta li toqgħod mal-konkużjonijiet tal-espert maħtur minnha għaliex kif ġie

ritenut fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat"** deċiża fit-23 ta' Gunju 1967, *għalkemm mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonjiet peritali kontra l-konvinzjonijiet tagħha nnifisha… madankollu l-'giudizio dell' arte' espress mit-tekniku ma jistgħux u m'għandux …jiġi skartat faċilment ammenokke ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi irraġjonevoli.* Dan il-kunċett ġie ribadit fil-kawża fl-ismijiet **"Panta Contracting Limited vs Italian Catering Co. Limited"** deċiża fit-12 ta' Ottubru 2009 minn din il-Qorti.

Il-perit tekniku f'din il-kawża kellu inkarigu pjuttost ristrett fejn is-soltu; huwa kellu jindika lill-Qorti l-kwalitajiet tal-*lift* li għandu jiġi nstallat u huwa kkonkuda illi:

1. Il-*lifting platform* huwa skond il-Machinery Directive 98/37/EC.

2. Din kienet l-istess direttiva speċifikata waqt il-kawża ġia' deċiża fuq imsemmija **"Vella vs Gatt"**;

3. F'dik il-kawża it-talbiet attriċi ġew miċħuda;

4. It-tip ta' *lift* speċifikat fiċ-ċitazzjoni odjerna huwa l-istess tip ta' *lifting platform* speċifikat f'dik il-kawża;

5. Hija l-opinjoni professjonali tal-istess perit illi jekk *lifting platform* huwa addattat għal persuni b'*impaired mobility*, dan għandu jkun addattat ukoll għal persuni li ma għandhomx din il-kondizzjoni;

6. Il-punti kollha li jirrigwardjaw fil-kwalita' tip u daqs u speċifikazzjonijiet tal-*lifting platform* huma dawk l-istess tat-tip ta' *lifting platform* kif riferit fil-kawża **"Vella et vs Gatt et"**.

Għalhekk m'hemmx dubju li t-tielet u r-raba' talbiet attriċi għandhom jiġu milqugħa. Il-Qorti għalhekk se tgħaddi biex teżamina t-talbiet l-oħra waħda waħda.

Il-konvenuti għandhom raġun jgħidu li x-*shaft* huwa ko-proprjeta' tal-partijiet kollha f'ishma ndaqs u indiviżi għaliex dan jirriżulta mill-kuntratti. Infatti anke fl-istess rikors promotur, l-atturi jgħidu li huma għandhom sehem indiviż *pro rata* tax-xaftijiet. Għalhekk l-atturi mhumiex ko-propjetarji uniċi, iżda kopropjetarji flimkien mal-konvenut tas-sehem rispettiv tagħhom; dan anke s-sentenza **"Vella vs Gatt"** mogħtija mill-Prim' Awla fuq imsemmija għamlitha ċara meta applikat ir-regoli tal-*Att dwar il-Condominia* (Kap. 398).

Fir-rigward tal-oġġetti li ġew installati mill-konvenut Vella dawn jikkonsistu fil-katusi u l-*pregnant window* u apparat tar-*reverse osmosis*. Fil-fatt l-imsemmi konvenut kellu dritt, bħala ko-propjetarju illi jinstalla dawn l-oġġetti iżda mhux b'mod li jostakola l-installar tal-*lift* ladarba hemm sentenza illi għaddiet in ġudikat. Għalhekk fir-rigward ta' dawn huwa għandu jpoġġihom x'imkien ieħor jekk possibbli u dan a spejjeż tal-atturi għaliex huwa minħabba r-rieda tagħhom li jinstallaw il-*lift* li huwa se jkollu jċaqlaqhom. Ir-ritratti esebiti minnu jindikaw illi fil-fatt it-tieqa msemmija ma tofroqx 'il barra aktar mill-katusi. (dok 383). F'din il-paġna tal-proċess, wieħed jista' jara l-ammont kbir ta' katusi u *pipes* għaddejjin minn ġox-*shaft*. Għalhekk il-Qorti ġia' qalet illi tapprezza l-problemi li se jinħolqu bl-installazzjoni tal-*lift* u tapprezza ukoll li l-oġġezzjonijiet tal-konvenuti mhumiex vessatorji. Madankollu kif ġia' wkoll ingħad, il-Qorti ġia' pronunzjat ruħha u allura għandhom jottomperaw ruħhom ma' dik id-deċiżjoni. Fl-istess ħin l-atturi akkwistaw il-proprjetajiet tagħhom soġġetti għas-servitujiet gravanti l-istess proprjeta' u fost dawn hemm ċertament tal-mogħdija tad-drenaġġ illi għandhom jibqgħu jiġu osservati mill-atturi u goduti mill-konvenuti.

Il-problema prinċipali hija pero' l-*pipes* li għalihom hemm riferenza fl-għaxar talba. Din hija kwistjoni teknika għall-aħħar li l-Qorti (fir-rigward tad-deċiżjoni dwar liema mill-*pipes* jistgħu jitneħħew) se tħalliha f'idejn il-perit li se jkun inkarigat biex jissorevlja x-xogħlijiet. Dwar id-danni l-atturi ma ressqux provi u allura l-Qorti se tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet fir-rigward.

Għal dawn il-motivi il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti iżda salv dak li ġej;

1. tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba billi l-kawża ħadet il-kors normali tagħha;

2. tiddikjara li l-atturi huma ko-propjetarji flimkien mal-konvenuti fl-ishma rispettivi u ndaqs tagħhom;

3. tilqa' t-tielet talba;

4. tilqa' r-raba' talba;

5. tilqa' l-ħames talba kif se jiġi ndikat aktar 'il quddiem;

6. tilqa' s-sitt talba;

7. tilqa' s-seba' talba;

8. tilqa' t-tmien talba iżda x-xogħlijiet isiru a spejjeż tal-atturi u l-apparat tar-*reverse osmosis* jitpoġġa x'imkien ieħor skond kif jindika l-perit tekniku li se jiġi nominat;

9. tilqa' d-disa' talba iżda dejjem a spejjeż tal-atturi;

10. tinnomina lill-AIC Mario Cassar biex jiddeċiedi liema mill-*pipes* fix-*shaft* jistgħu jitneħħew mingħajr ma ssir ħsara għall-*flow* tad-drenaġġ u ilma u dan biex ikun jista' jsir il-*lift*;

11. tilqa' l-ħdax-il talba mingħajr preġudizzju għal dak deċiż fit-talba preċedenti;

12. tilqa' t-tnax-il talba wkoll bla preġudizzju għal dak ġja' deċiż;

13. tilqa' t-tlettax-il talba;

14. tilqa’ l-erbatax-il talba salv li jibqgħu salvagwardjati s-servitujiet spettanti lill-konvenuti;

15. tilqa’ l-ħmistax-il talba;

16. tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rimanenti.

L-ispejjeż tal-kawża jinqasmu bejn il-partijiet f’sehem indaqs.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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