MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2012

Citazzjoni Numru. 1235/2007

Carmelo Farrugia, Anthony Farrrugia u martu Antonia Farrugia, Francis Sammut u martu Josette Sammut ghal kull interess li jista' jkollha bhala kompartecipi fil-komunjoni tal-akkwisti ma' zewgha

Vs

Debono Developments Ltd

Din il-kawza kienet tittrata dwar ghandux jitqieghed lift fil-blokk ta' appartament Sunsea Court, Triq Ghajnsielem, Ghajnsielem, Ghawdex. Paul Debono ghan-nom tal-konvenuta kien applika u nghata permess ta' zvilupp *outline* (1472/07) sabiex jaghmel lift fil-blokk u jibni wkoll zewg penthouses. L-atturi ma jridux li jsir dan it-tibdil, u talbu:-

1. Dikjarazzjoni li Carmelo Farrugia, Anthony Farrugia u martu Antonia Farrugia huma sidien tal-appartament

numru 3, Sunsea Court, Triq Ghajnsielem, Ghajnsielem, Ghawdex.

2. Dikjarazzjoni li l-attur Francis Sammut hu sid tal-appartament numru 4, Sunsea Court, Triq Ghajnsielem, Ghajnsielem, Ghawdex.

3. Dikjarazzjoni li l-konvenuta m'ghandix il-kunsens sabiex tqieghed il-lift.

4. Dikjarazzjoni li l-izvilupp propost ser iwassal ghal tibdil tat-tarag intiz ghall-uzu komuni, b'dannu serju ghall-atturi u tfixkil fit-tgawdija tal-proprjeta taghhom.

5. Tikkonferma b'mod permanenti l-mandat ta' inibizzjoni 1595/2007.

Il-konvenuta wiegbet li:

1. Il-hames talba ghandha tigi michuda ghaliex ma jistax jintalab il-hrug ta' inibizzjoni in perpetwu.

2. L-atturi ghandhom dritt ta' passagg u m'humiex proprjetarji tat-tarag, liema dritt hu soggett ghall-Att dwar il-Condominia.

3. Il-konvenuta ser ikollha l-maggioranza ta' appartamenti fil-blokk u ghalhekk ghandha dritt taghmel lift skond il-Kap. 398, u l-kunsens tal-atturi m'huwiex mehtieg.

4. L-atturi mhux ser isofru pregudizzju bit-tqeghid ta' lift.

5. L-Att dwar il-Condominia jaghti lil kull condominus id-dritt li jpoggi lift a spejjez tieghu minkejja l-opposizzjoni ta' condomini ohra, sakemm ma johloqx pregudizzju serju.

Fis-seduta tal-1 ta' Dicembru 2011 l-atturi ddikjaraw li kienu qeghdin jirrinunzjaw ghat-talbiet b'dan li zammew ferm il-kap tal-ispejjez. Dan wara li d-direttur tal-kumpannija konvenuta ddikjara:-

'1. Il-permess li kien inghata mill-Mepa biex jitqieghed lift gewwa Sunsea Court kien semplici outline development permit. L-atturi jaqblu ma' din id-dikjarazzjoni.

2. L-outline development permit jrid jigi segwit minn applikazzjoni ghall-hrug ta' full development permit, liema applikazzjoni li tkun tinkludi lift qatt ma saret. L-atturi jaqblu ma' din id-dikjarazzjoni.

3. Saret applikazzjoni ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp xi sentejn ilu li ma kinitx tinkludi t-tqeghid ta' lift fil-partijiet komuni. L-atturi jaqblu wkoll ma' din id-dikjarazzjoni.
4. Mhuwiex ser jaghmel lift fil-partijiet komuni ta' Sunsea Court u anzi zied li qatt ma kienet l-intenzjoni tieghu li jaghmel lift jekk ma jkunx hemm l-approvazzjoni tar-residenti kollha. L-atturi ma jaqblux mat-tieni parti ta' din id-dikjarazzjoni.
5. L-intenzjoni tieghu kienet semplicement jakkwista permess ghat-tqeghid ta' lift ghall-beneficcju tieghu u ta' residenti ohra.
6. Mhuwiex behsiebu jaghmel tajjeb ghall-ispejjez tal-atturi mehud ukoll in konsiderazzjoni li d-dewmien f'din il-kawza mhuwiex tort tieghu.
7. Paul Debono in vista tal-oggezzjoni min-naha tal-attur qieghed jobbliga ruhhu li sakemm jiskadi l-outline development permit ma jippresentax applikazzjoni ghall-ghoti ta' permess biex jitqieghed lift f'Sunsea Court, jekk ma jkunx hemm il-kunsens tas-sidien kollha.'.
Dakinhar kien hemm qbil li l-kawza tibqa' differita ghas-sentenza fuq il-kap tal-ispejjez.
Wara li l-qorti rat l-atti hi tal-fehma li:-
1. B'riferenza ghall-ewwel zewg talbiet, dawn saru b'mod superfluwu. Minn imkien ma jirrizulta li l-konvenuta qatt ikkontestat il-fatt li l-atturi huma s-sidien tal-appartament rispettiv taghhom u li ghandhom it-tgawdija tal-partijiet komuni. Il-kwistjoni bejn il-kontendenti kienet limitata ghal tqeghid ta' lift fil-partijiet komuni tal-blokk. Ghalhekk l-ispejjez relatati ma' dawn it-talbiet ser ikollhom jaghmlu tajjeb ghalihom l-atturi.

2. Il-hames talba qatt ma setghet tirnexxi. M'huwiex possibbli li l-qorti *'Tikkonferma b'mod permanenti l-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1595/2007'* (hames talba tal-atturi). Mandat ta' inibizzjoni hu wiehed mill-mandati kawtelatorji, u jinhareg bhala mizura temporanja waqt li jkunu pendenti l-proceduri. Fejn il-qorti tilqa' t-talba u tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, ir-rikorrent ghandu jaghmel kawza ghall-jedd pretiz minnu, u mhux biex il-qorti tikkonferma b'mod perpetwu l-mandat ta' inibizzjoni.

F’dan il-kaz il-jedd pretiz hu li l-konvenuta ma ghandha l-ebda jedd li taghmel lift fil-partijiet komuni minghajr ma tosserva dak li jiddisponi l-Att tal-Condominia. Ghalhekk l-ispejjez ta’ din it-talba ser ikollhom jaghmlu tajjeb ghalihom l-atturi.

3. Fir-rigward tat-tielet u raba’ talba, il-qorti m’ghandix dubju li dawn ghandha taghmel tajjeb ghalihom il-konvenuta. Fil-fatt mill-eccezzjonijiet li tat il-konvenuta hu altru milli evidenti li kienet qeghda tippretendi li ghandha dritt li taghmel il-lift, u qatt ma semmiet li kienet ser tfittex l-approvazzjoni tal-atturi. Il-kawza kienet preceduta minn mandat ta’ inibizzjoni numru : 1595/07 li hareg b’digriet tas-6 ta’ Novembru 2007. Minn dawk l-atti jirrizulta li l-konvenuta ma wegbitx ghalkemm fil-jum tas-smiegh kienu saru sottomissjonijiet verbali mid-difensuri tal-partijiet. Fit-twegiba guramentata l-konvenuta ssostni li ghandha d-dritt li tinsisti li jitqieghed lift fil-blokk in kwistjoni, minghajr il-kunsens tal-atturi. Kien l-agir tal-konvenuta li pprecipitat is-sitwazzjoni, meta applikat ghall-hrug ta’ *outline development permit*, permess li nhareg fit-12 ta’ Settembru 2007. Kien biss fis-seduta tal-1 ta’ Dicembru 2011 li r-rapprezentant taghha ddikjara li mhux ser jipprezenta applikazzjoni ghall-hrug ta’ permess ta’ zvilupp biex jitqighed lift, jekk ma jkunx hemm il-kunsens tas-sidien kollha.

4. Kuntrarjament ghal dak li ddikjara Paul Debono fl-1 ta’ Dicembru 2011, mit-twegiba guramentata l-qorti tifhem li Debono kien determinat li jaghmel lift jekk jinghata permess. L-applikazzjoni ghall-hrug ta’ permess ta’ zvilupp outline, kien biss l-ewwel pass. Pero’ jekk wiehed mis-sidien ikun qieghed joggezzjona, hadd m’ghandu dritt jaghmel fattih. L-approvazzjoni biex jitqieghed lift trid issir f’laqgha tal-condomini skond ma jipprovdi l-Kap. 398 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi l-kap tal-ispejjez billi :-

1. Tastjeni milli tiddeciedi t-talbiet fil-meritu in kwantu l-atturi rrinunzjaw ghall-istess.

2. Tiddikjara li l-atturi ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez relatati mal-ewwel, tieni u hames talba. Spejjez relatati mal-ewwel eccezzjoni u l-eccezzjoni li ma jistax jintalab il-hrug ta' mandat b'mod permanenti, ghandhom jaghmlu tajjeb ghalihom l-atturi wkoll.
3. Fir-rigward tal-kumplament tal-ispejjez ikunu a karigu tal-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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