MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 969/2010

Joseph Mamo (karta ta' l-identita` numru 596146 (M)), fil-kwalita` tieghu ta' amministratur tal-Blokk Appartamenti bin-numru 183, Rudolph Street, Sliema

vs

Fiorentina Darmenia Jochimsen

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat is-27 ta' Settembru, 2010, li permezz tieghu r-rikorrenti nomine sintetikament espona s-segwenti:

1.1 Illi hu l-amministratur tal-blokk t'appartamenti indikati fl-okkju ta' din il-kawza;

1.2 Illi l-intimata hi l-proprjetarja tal-appartament numru 2 tal-istess blokk;

1.3 Illi l-istess intimata ghandha l-hsieb li tikkonverti xi kamra ta’ l-istess appartament taghha f’*garage*;

1.4 Illi tali konverzjoni tirrikjedi alterazzjoni fil-faccata tal-istess blokk t’appartamenti;

1.5 Illi fid-9 t’Awwissu, 2010, l-intimata otteniet il-permess necessarju tal-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, (ara fol 4 sa 7);

1.6 Illi *ai termini* tal-artiklu 8(3)(a) tal-Att Dwar il-*Condominia*, Kap 398 tal-Ligijiet ta’ Malta dan ma jistax isir minghajr il-kunsens unanimu tal-*condomini* stante li t-tibdiliet prospettati jbiddlu l-estetika u d-dehra tal-*condominium*;

1.7 Illi l-intimata lanqas biss ippruvat tottjeni l-approvazzjoni unanima tal-*condomini*;

1.8 Illi r-rikorrenti nomine intavola mandat t’inibizzjoni li jgib in-numru 1352/10, li kien akkordat fl-10 ta’ Settembru, 2010;

1.9 Illi in vista tal-istess, ir-rikorrenti aderixxa din il-qorti biex l-intimata jkollha l-opportunita` tghid ghaliex din il-qorti m’ghandhiex:

1.9.1. Tiddikjara li l-intimata m’ghandhiex id-dritt li taghmel xoghlijiet ta’ kwalsiasi natura li jolqtu l-faccata tal-blokk appartamenti in dizamina stante li l-intimata m’ottenietx il-kunsens tal-*condomini* kollha *ai termini* tal-Att Dwar il-*Condiminia*;

1.9.2. Tinibixxi b’mod permanenti lill-intimata milli taghmel kwalsiasi xogholijiet li jolqtu l-faccata tal-blokk *de quo*;

1.9.3. Bl-ispejjez kif dedotti fir-rikors guramentat promotur kontra l-intimata;

2.0 Rat ir-risposta guramentata tal-intimata datata il-5 ta' Novembru, 2010, li permezz taghha sintetikament wiegbet is-segwenti:

2.1 Illi din il-qorti m'ghandhiex gurisdizjzoni biex tisma' din il-kawza billi r-rikorrenti qed jidher ghal blokk appartamenti u li l-ligi ma tipprovdix dritt ghal azzjoni;

2.2 Illi konsegwenza tal-istess, it-talbiet tar-rikorenti nomine huma infondati u ghalhekk, nulli u minghajr effett;

2.3 Illi t-talbiet u proceduri huma frivoli u vessatorji;

2.4 Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

2.5 Salv eccezzjonijiet ohra;

3.0 Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat l-24 ta' Novembru, 2010, li permezz tieghu iddifferiet il-kawza ghall-provi tal-intimata dwar l-ewwel eccezzjoni taghha;

4.0 Rat in-nota tal-intimata datata l-10 ta' Dicembru, 2010, li permezz taghha iddikjarat is-segwenti:

4.1 Illi din il-qorti ghandha tiehu konjizzjoni tal-elaborazzjoni tal-argumenti minnha ipprezentati, (ara fol 23 *et sequitur*);

4.2 Illi f'dan l-istadju m'ghandhiex aktar provi, (ara fol 37);

5. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat l-24 ta' Frar, 2011, li permezz tieghu iddifferiet il-kawza ghall-provi tar-rikorrenti dwar l-ewwel eccezzjoni, (ara fol 39);

6. Rat il-verbal datat id-29 ta' Marzu, 2012, li permezz tieghu il-kawza giet differita ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni, (ara fol 50);

7. Rat ir-rikors tal-abbli rapprezentant legali tal-intimata datat it-30 ta' Marzu, 2012, (ara fol 51);

8 Rat id-digriet taghha datat il-11 t'April, 2012, li permezz tieghu rrevokat id-digriet taghha tad-29 ta' Marzu, 2012, u ordnat li l-udjenza iffissata ssir ghall-provi mitluba, (ara fol 61);

9. Rat l-oppozizzjoni tar-rikorrenti nomine, (ara fol 62);

10. Rat is-sentenza preliminari datata t-8 ta' Mejju, 2012, li permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, irrespingiet l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimati u ordnat il-prosegwiment tal-kawza;

11. Rat id-digriet datat l-4 ta' Gunju, 2013, li permezz tieghu awtorizzat lill-abbli rapprezentanti tal-kontendenti jitrattaw il-kaz, bil-modalita` hemm indikata, (ara fol 85);

12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata datata s-7 t'Awwissu, 2013, u dik tar-rikorrenti datata t-2 ta' Settembru tal-istess sena, (ara rispettivament fol 87 u 95);

13. Rat il-verbal datat is-17 t'Ottubru, 2013, li permezz tieghu gie sottolineat li l-abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti ma kellu xejn xi jzid mas-sottomissjonijiet skritti tieghu, mentri l-intimata itrattat finalment il-kaz taghha oralment;

14. Ezaminat ix-xhieda u dokumentazzjoni kollha prodotta;

Ikkunsidrat:

15. Illi l-vertenza odjerna sintetikament tirrigwarda xogholijiet ta' natura strutturali proposti mill-intimata li jolqtu u jeffettwaw drastikament il-faccata ta' blokk t'appartamenti li jgib in-numru 183, Triq Rudolfu, tas-Sliema;

16. Illi f'dan ir-rigward jirrizulta li l-intimata talbet u sussegwentement ottjeniet id-debita awtorizzazzjoni mill-Awtorita` kompetenti – il-MEPA – l-awtorita` lokali responsabbli mill-awtorizzar, rifjut jew emendar tal-permessi ghall-izvilup strutturali, biex l-intimata tbiddel l-uzu ta' kamra fl-appartament taghha minn dak abitattiv ghal dak ta' garaxx, (ara fol 4 sa 7);

17. Illi l-mertu tal-procedura odjerna jippernja fuq l-allegazzjoni tar-rikorrenti li l-applikazzjoni *de quo* u l-eventwali permess indikat fil-paragrafu precedenti effettivament gia` karpit minghajr il-kunsens preventiv tal-membri l-ohra tal-*condiminium* in dizamina tal-blokk t'appartamenti fuq riferit, (ara paragrafu hmistax, (15), aktar qabel);

Ikkunsidrat:

18. Illi f'dan is-sens issir referenza ghall-artiklu 8(3)(a)(b) tal-Kap 398 tal-Lijigiet ta' Malta , l-Att dwar il-*Condominia*, fejn fost l-ohrajn gie stabbilit li:

" … m'ghandux isir … tibdil jew tigdid li gej fil-partijiet komuni kemm –il darba ma jkunx hemm il-kunsens unanimu tal-*condomini* kollha;

(a) dak li jibdel l-estetika u d-dehra tal-*condominium,* jew

(b) dak li jolqot b'mod sostanzjali l-uzu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi wiehed mill-*condomini*;

Ikkunsidrat:

19.0 Illi minn analisi tal-evidenza prodotta jirrizulta sintetikament is-segwenti:

19.1 Illi l-intimata ottjeniet il-permess necessarju mill-Awtorita` kompetenti fuq riferita ghall-tibdil strutturali minnha indikat biex kamra fl-appartament proprjeta` taghha tinbidel f'garaxx;

19.2 Illi jirrizulta debitament ukoll ipprovat li tali rikjesta lill-Awtorita` fuq indikata saret minghajr ma l-intimata preventivament atteniet il-kunsens tal-*condomini* a tenur tal-artiklu 8(3) tal-Kap 398 fuq riferit, (ara paragrafu tmintax , (18), aktar qabel);

Ikkunsidrat:

20. Illi in vista tal-premess ghandu jkun pacifiku li l-vertenza odjerna hi prettament dipendenti mir-relazzjoni kondominjali naxxenti bejn il-partijiet u dan, kif regolata mill-istess Att fuq riferit, (ara paragrafu numru tmintax, (18), aktar qabel);

Ikkunsidrat:

21. Illi *a tenur* tal-artiklu 8 tal-istess imsemmi Att indikat fil-paragrafu precedenti, hu biss f'kaz ta' kerrej *a tenur* tas-subartiklu 7 tal-artiklu 8 *de quo* li dan jista' jirrikorri ghall-arbitragg hemm indikat;

22. Illi mill-provi prodotti l-intimata ma ipprovatx li hi kerrejja u mill-agir taghha fuq il-proprjeta` taghha jirrizulta li qieghda tagixxi ta' sid fir-rigward;

Ikkunsidrat:

23. Illi ghandu jigi sottolineat ukoll li l-permessi rilaxxati mill-Awtorita` *de quo* gew rilaxxati taht il-kundizzjoni li d-drittijiet ta' terzi fir-rigward tal-proprjeta` *de quo* huma dejjem salvagwardati, (ara l-ahhar paragrafu a fol 7);

Ikkunsidrat:

24. Illi effettivament, dawn id-"drittijiet ta' terzi" riferiti jirrigwardaw il- *condomini* l-ohra li jabitaw fil-blokk t'appartementi in dizamina;

25.0 Illi f'dan ir-rigward, u fid-dawl tal-artiklu 8(3) tal-Kap 398 fuq riferit, jirrizulta s-segwenti:

25.1 Illi t-tibdil strutturali propost mill-intimata hu sancit mill-Awtorita` *de quo* effettivament ibiddel l-estetika u d-dehra tal-blokk in dizamina billi d-dehra s'issa unitarja u komposta tal-blokk *de quo* tigi indelibilment sfigurata bil-bini ta' bieb ta' garaxx li jfarrak ghal kollox l-unita` strutturali tal-istess blokk;

25.2 Illi ghalhekk hi l-fehma ta' din il-qorti li tali "zvilupp" jolqot b'mod sostanzjali u negattiv l-uzu, it-tgawdija u l-apprezzament viziv u prattiku tal-faccata tal-istess blokk – faccata li ghandu jkun parifiku li hi " … parti komuni …" tal-imsemmi blokk;

25.3 Illi ghalhekk, il-kondomini l-ohra ilkoll jixirqilhom il-protezzjoni statutorja indikata fl-Att in dizamina fuq riferit, stante li l-operat ta' l-intimata jirrizulta li hu legizlattivament leziv id-drittijiet tal-istess kondomini fuq riferiti billi:

25.3.1 Ix-xogholijiet proposti mill-intimata jbiddlu l-estetika u d-dehra tal-faccata tal-istess block t'appartamenti;

25.3.2 L-istess xoghlijiet jolqtu b'mod sostanzjali l-uzu u t-tgawdija tal-faccata tal-istess blokk t'appartamenti;

DECIDE:

26.0 Illi ghalhekk in vista tar-rizultanzi suesposti din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti ipprova l-kaz tieghu skont il-ligi u konsegwentement:

26.1 Tiddikjara li l-intimata Fiorentina Darmenia Jochimsen m'ghandhiex id-dritt li taghmel ix-xogho

lijiet ta' kwalsiasi natura li jolqtu l-faccata tal-blokk t'appartamenti bin-numru 183, Rudolph Street, Sliema u dan stante li ma ottjenietx il-kunsens tal-*condomini* kollha *ai termini* tal-Att dwar il-*Condiminia*;

26.2 Tinibixxi b'mod permanenti lill-intimata fuq riferita milli taghmel kwalsiasi xogholijiet li jolqtu l-faccata tal-blokk t'appartamenti riferit fil-paragrafu precedenti;

26.3 Bl-ispejjez kif dedotti fir-rikors guramentat promotur kontra l-istess intimata fuq riferita.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

< Sentenza Finali >

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