



MALTA

**QORTI CIVILI**

**PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF**

**JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 405/2008

Nathalie u Anthony konjuġi **DALLI**

vs

Mario u Josette konjuġi **AZZOPARDI**

**Il-Qorti:**

Rat ir-Rikors Mañluf imressaq fit-23 ta' April, 2008, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) tawtorizzahom, jekk meħtieġ billi tañtar periti u tañt is-supervizjoni tagħhom, li jistallaw *lift* fit-taraġ komuni tal-blokka ta' bini li tinsab f'numru erbgħa u tmenin (84) Triq San Mikiel, Fgura, għall-finijiet u effetti kollha tal-artikolu 494 tal-Kodiċi Ċivili u tal-artikoli 8(1) u (2) u 22(7) tal-Att dwar il-Kondominja, u dan minkejja l-

oppożizzjoni tal-imħarrkin, bi spejjeż tal-istess atturi jew bi qsim tal-ispejjeż mal-imħarrkin f'każ li dawn jagħżlu li jinqdew bl-istess *lift* huma wkoll; u (b) tordna li, f'każ li l-imħarrkin jagħżlu li jinqdew bl-imsemmi *lift* huma wkoll, in-nefqa għaž-żamma fi stat tajjeb u l-manutenzjoni tal-*lift* tinqasam indaqs bejnhom u l-atturi. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta' Mejju, 2008, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin miżżewġin Azzopardi fit-22 ta' Mejju, 2008, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi qalu li kemm id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 494 tal-Kodiċi Ċivili u kif ukoll dawk tal-Att dwar il-Kondominja ma jgħoddux għall-każ tal-lum. Żiedu jgħidu li bl-istallazzjoni tal-*lift* mitlub mill-atturi huma sejr in iġarrbu preġudizzju serju li jfixkilhom mill-użu minnhom tal-partijiet komuni tal-binja. Minbarra dan, jisħqu li t-talbiet attriċi ma jmisshomx jintlaqgħu billi l-atturi għandhom rimedji oħrajn x'jistgħu jinqdew bihom bla ma jkollhom għalfejn iwaħħlu l-*lift*. Temmew jgħidu li t-tieni talba ma kienx hemm lokha għaliex hija l-liġi nnifisha li tipprovdi x'għandu jsir f'każ bħal dak;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Jannar, 2009 fil-Proċedura ta' Qabel is-Smiġħ tal-Proċess ("*pre-trial*") li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi biex tisma' x-xhieda tal-partijiet;

Rat ix-xhieda mismugħa mill-Assistant Ġudizzjarju;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula mill-avukati difensuri tal-partijiet waqt is-seduta tat-3 ta' Marzu, 2009<sup>1</sup>, li biha l-partijiet qablu li l-arja li fiha l-atturi jridu li jitqiegħed il-*lift* kienet parti mill-ambjenti komuni tal-binja li fiha jinsabu l-appartamenti tal-partijiet rispettivi;

Rat id-degriet tagħha tat-13 ta' Marzu, 2009<sup>2</sup>, li bih u fuq talba magħmula mill-partijiet flimkien f'Nota tagħhom tad-9 ta' Marzu, 2009, ħatret lill-Arkitett u Inġinier Ċivili Godwin P. Abela bħala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar l-aspetti tekniċi tat-talbiet attriċi u l-eċċezzjonijiet imressqin kontribom mill-imħarrkin;

Rat ir-Rapport imressaq mill-Perit Tekniku fis-17 ta' Awwissu, 2009<sup>3</sup>, u minnu maħluf kif imiss waqt is-smiġħ tas-6 ta' Ottubru, 2009;

---

<sup>1</sup> Paġ. 59 tal-proċess

<sup>2</sup> Paġ. 124 tal-proċess

<sup>3</sup> Paġġ. 161 – 7 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tas-6 ta' Ottubru, 2009<sup>4</sup>, li bih laqgħet it-talba tal-imħarrkin biex jitħallew iressqu lill-Perit Tekniku b'xhud tagħhom in eskussjoni;

Rat in-Nota mressqa mill-imħarrkin fit-8 ta' Ottubru, 2009<sup>5</sup>, li biha talbu l-ħatra ta' periti tekniċi addizzjonali;

Rat it-Tweġibiet imressqa mill-Perit Tekniku eskuss fl-4 ta' Novembru, 2009<sup>6</sup>, bi tweġiba għall-mistoqsijiet magħmulin lilu mill-imħarrkin bin-Nota tagħhom tat-2 ta' Novembru, 2009<sup>7</sup>;

Rat id-degriet tagħha tal-24 ta' Novembru, 2009<sup>8</sup>, li bih ħatret lill-Arkitetti u Inġiniera Ċivili Alan Saliba, Mario Cassar u Joseph Ellul Vinċenti bħala periti tekniċi addizzjonali;

Rat ir-Rapport imressaq mill-Periti Tekniċi Addizzjonali fit-8 ta' Marzu, 2010<sup>9</sup>, u minnhom maħluf waqt is-smiġħ tal-20 ta' April, 2010;

Rat id-degriet tagħha tal-20 ta' April, 2010, li bih u fuq talba magħmula mill-avukati tal-partijiet, tat żmien biex jitressqu s-sottomissjonijiet tal-partijiet bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fit-18 ta' Mejju, 2010<sup>10</sup>;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fit-30 ta' Lulju, 2010<sup>11</sup>, bi tweġiba għal dik tal-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

### ***Ikkunsidrat:***

---

<sup>4</sup> Paġ. 169 tal-proċess

<sup>5</sup> Paġ. 170 tal-proċess

<sup>6</sup> Paġġ. 176 – 7 tal-proċess

<sup>7</sup> Paġġ. 171 – 4 tal-proċess

<sup>8</sup> Paġ. 178 tal-proċess

<sup>9</sup> Paġġ. 196 sa 201 tal-proċess

<sup>10</sup> Paġġ. 210 – 221 tal-proċess

<sup>11</sup> Paġġ. 223 – 233 tal-proċess

Illi din hija azzjoni dwar tqegħid ta' *lift* f'ambjent komuni ta' binja residenzjali. L-atturi jridu li jitwaħħal *lift* fit-tromba tat-taraġ li jwassal għall-appartament tagħhom li jinsab fuq l-appartament li fih joqogħdu l-imħarrkin u li wkoll iridu jinqdew bl-istess taraġ biex jidhlu fl-appartament tagħhom. L-atturi jgħidu li t-tqegħid tal-imsemmi *lift* huwa meħtieġ minħabba saħħet l-attriċi. L-imħarrkin jopponu għat-talba għal raġunijiet ta' tidjiq ta' aċċess mit-taraġ komuni, minħabba l-inkonvenjent li dak il-*lift* sejjer iġibilhom, u minħabba raġunijiet marbuta mas-sigurta' tal-binja minħabba l-istruttura l-għdida li trid titwaħħal. L-atturi jridu li l-Qorti tawtorizzahom jistallaw l-imsemmi *lift* ukoll jekk jerfgħu n-nefqa waħedhom, minkejja l-oppożizzjoni tal-imħarrkin. Iridu wkoll li jekk kemm-il darba l-imħarrkin jaslu biex jaċċettaw li jridu jinqdew bil-*lift* stallat, il-Qorti tordnalhom iħallsu sehemhom min-nefqa għall-użu u ż-żamma tiegħu fi stat tajjeb;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrkin laqgħu billi qalu li la l-artikolu 494 tal-Kodiċi Ċivili u lanqas id-dispożizzjonijiet tal-Att tal-1997 dwar il-Condominia<sup>12</sup> ma jgħoddu għall-imsemmi azzjoni. Laqgħu wkoll billi qalu li t-talbiet attriċi ma jmisshomx jintlaqgħu għaliex it-tqegħid tal-*lift* fl-ambjenti komuni sejjer iġibilhom inkonvenjent serju u jfixkilhom huma u jużaw it-taraġ komuni. Żiedu jgħidu li l-atturi jistgħu jirrikorru għal soluzzjonijiet oħrajn minbarra t-tqegħid ta' *lift* u li dawn is-soluzzjonijiet huma tajbin biżżejjed għall-għanijiet li l-atturi jsemmu biex tintlaqa' t-talba tagħhom. Dwar it-tieni talba attriċi, qalu li saret għalxejn għaliex hija l-ligi nnifisha li tgħid x'għandu jsir jekk kemm-il darba huma kellhom jiddeċiedu li jridu wkoll jinqdew bil-*lift* li kieku tassew jitwaħħal fejn iriduh l-atturi;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jidher li l-atturi miżżewġin Dalli jgħixu f'appartament numru tnejn (2) fit-tielet sular ta' binja ta' żewġ appartamenti li tinsab f'numru erbgħa u tmenin (84), Triq San Mikiel, il-Fgura. L-imħarrkin miżżewġin Azzopardi joqogħdu fl-appartament ta' taħt dak tal-atturi, li huwa l-appartament numru wieħed (1) li jagħmel mill-istess binja fit-tieni sular. Indana ta' taraġ komuni tgħaqqad liż-żewġ appartamenti mal-bieb ta' barra minn intrata komuni<sup>13</sup> u tibqa' tielgħa sal-livell tal-bejt li l-partijiet ilkoll għandhom aċċess għalih minħabba li t-tnejn għandhom kamra għalihom f'dak il-livell<sup>14</sup>. Taħt l-appartament tal-imħarrkin hemm appartament ieħor fil-livell tat-triq, imma li huwa

---

<sup>12</sup> Att XXIX tal-1997 (Kap 398)

<sup>13</sup> Ara skizz peritali ta' aċċess f'pag. 207 tal-proċess

<sup>14</sup> Affidavit tal-attriċi Dok "ND6", f'pag. 19 tal-proċess

maqgħ mill-binja msemmija, għalkemm is-sistema tad-drenaġġ tiegħu tgħaddi minn taħt il-bieb tal-intrata tal-binja msemmija<sup>15</sup>;

Illi f'xi żmien matul l-2003, l-attriċi żviluppat tumur f'wieħed mill-pulmuni u kellha tagħmel operazzjoni li wasslet biex tneħħielha l-pulmun. B'riġet hekk, hija baqgħet tbatu minn problemi ta' qtugħ tan-nifs u t-tlugħ ta' turġien kien qiegħed jikkawżalha tbatija kull darba li trid titla' t-taraġ komuni biex tidhol u toħroġ minn darha<sup>16</sup>. Lejn l-aħħar ta' l-2006, l-attriċi ngħatat parir mediku biex ma tibqax titla' t-taraġ u li tikkunsidra li tistalla *lift* biex titla' sa darha<sup>17</sup>. Dan reġa' ttenna f'Mejju tal-2008<sup>18</sup>;

Illi sadattant fi Frar tal-2004<sup>19</sup>, l-atturi ressqu talba mal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar biex tawtorizzahom jistallaw l-imsemmi *lift*. L-Awtorita' laqgħet it-talba tagħhom ftit jiem wara billi qaltilhom li, taħt ir-regolamenti fis-seħħ, ma kellhom bżonn jiksbu l-ebda permessi ta' żvilupp<sup>20</sup>;

Illi l-atturi ġabu stima minn kumpannija tal-għażla tagħhom li ipproponitilhom mudell xieraq għall-ambjent li fih kien fi ħsiebhom iqiegħduh. Il-kumpannija magħżula kienet tathom suggeriment ta' mudell ta' *lift* li joqgħod għall-ħtiġijiet tagħhom<sup>21</sup>, fosthom li persuna tista' tidhol fih bilqiegħda fuq sigġu tar-roti ("*wheelchair*")<sup>22</sup>. Il-*lift* kien maħsub li jitqiegħed fil-bokka tat-taraġ komuni bla ma kellu jitneħħa t-taraġ, iżda bi tnaqqis ta' xi centimetri mill-wisgħa tiegħu<sup>23</sup>. Il-kumpannija kienet stmat li n-nefqa biex jitqiegħed il-mudell propost kienet titla' b'kollox għal disat elef mija u erbgħa u disgħin Lira Maltija (Lm 9,194)<sup>24</sup>;

Illi l-atturi kienu qabbdu wkoll perit biex jissorvelja x-xogħlijiet ta' tqegħid u jara x'effetti dan kien iħalli fuq is-saħħa tal-binja<sup>25</sup>;

Illi meta l-atturi kellmu lill-imħarrkin biex jgħidulhom x'kien fi ħsiebhom jagħmlu, dawn laqgħulhom mill-ewwel u ma ridux jagħtuhom il-kunsens tagħhom, minkejja li l-atturi kienu lesti li jerfgħu waħedhom in-nefqa tat-tqegħid tal-imsemmi *lift*. L-imħarrkin kienu qabbdu perit biex jagħtihom il-fehma tiegħu u dan kien sab li, bit-tqegħid tal-*lift* il-wisgħa ta' kull tarġa

<sup>15</sup> Xhieda tal-imħarrka Dok "JA1", f'paġ. 133 tal-proċess

<sup>16</sup> *Ibid.* f'paġ. 20 tal-proċess

<sup>17</sup> Dok "ND1", f'paġ. 7 tal-proċess

<sup>18</sup> Dok "ND7", f'paġ. 32 tal-proċess

<sup>19</sup> Dok "IR1", f'paġġ. 146 sa 153 tal-proċess

<sup>20</sup> Dok "ND2", f'paġ. 8 tal-proċess

<sup>21</sup> Dokti "ND3" u "ND4", f'paġġ. 9 sa 17 tal-proċess

<sup>22</sup> Xhieda ta' Emanuel Deguara 16.2.2009, f'paġ. 45 tal-proċess

<sup>23</sup> Xhieda tal-A.I.C. Adrian Frendo 16.2.2009, f'paġġ. 47 – 8 tal-proċess

<sup>24</sup> Li jgħibu €21,416.26 fi flus tal-lum ara Dok "ND3A", f'paġġ. 38 sa 42 tal-proċess

<sup>25</sup> Dok "ND5", f'paġ. 18 tal-proċess

kienet ser tkun anqas mill-minimu aċċettabbli fl-*standards* stabbiliti f'binjiet<sup>26</sup>;

Illi minhabba f'din il-qagħda, l-atturi fetħu proċedura quddiem iċ-Ċentru Malti tal-Arbitraġġ<sup>27</sup> biex ikun hemm deċiżjoni dwar it-talba tagħhom. B'deċiżjoni mogħtija fit-12 ta' Marzu, 2008<sup>28</sup> it-Tribunal qatagħha li l-kwestjoni ma kenitx taqa' fis-setgħat tiegħu u qal li l-kwestjoni kienet trid titressaq quddiem il-Qrati;

Illi fit-28 ta' April, 2008, l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' dritt marbutin mal-każ l-Qorti trid l-ewwelnett tqis, fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, liema hija l-liġi li tgħodd għalih. Dan qiegħed jingħad għaliex bejn il-partijiet ilha li qamet il-kwestjoni dwar jekk jgħoddux id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta dwar il-Condominja, jew jekk jgħoddux biss id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili dwar il-mod kif sidien ta' ġid komuni jistgħu jinqdew b'dak il-ġid;

Illi dan qiegħed jingħad fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 4 tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid li d-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili dwar il-komunjoni tal-ġid<sup>29</sup> ma jkunux jgħoddu għall-ġid komuni li jkun jinsab f'*condominium*;

Illi l-liġi tagħmilha ċara li “*zewġ fondi jew iżjed fejn fond wieħed jew iżjed minnhom ikun sovrastanti fond ieħor, u fejn ikun hemm biss għadd ta' servitujiet tal-fondi fuq xulxin, u fejn il-katusi, jew is-sistema tad-drenaġġ, jew servizzi oħra mgħoddija minn pajpijiet jew cables biss ikunu komuni, jew fejn zewġ fondi jew aktar għandhom biss taraġ komuni minn barra jew indani esterni komuni, m'għandhomx jitqiesu bħala condominium*”<sup>30</sup>. Dan irid jinqara flimkien mad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-imsemmi Att li jgħid liema huma l-partijiet meqjusa bħala komuni f'*condominium*;

Illi jidher li tqies li biex ikun hemm ġid kondominjali, jeħtieġ jintwera li f'bini jew grupp ta' bini l-proprjeta', it-tgawdija jew l-użu tal-ġid komuni tkun tinsab f'aktar minn persuna waħda b'mod indiviż<sup>31</sup>. Fi kliem ieħor “*l-kondominju f'bini jrid ikun karatterizzat mill-ko-eżistenza, flimkien mal-proprjeta' ta' l-unit jew appartement singolari, ta' komunjoni forzuża tal-kondomini kollha ta' dawk l-elementi komuni tal-korp ta' bini li l-użu*

<sup>26</sup> Dok “VS”, f'pagġ. 127 – 9 tal-proċess

<sup>27</sup> Arbitraġġ. Nru. C888/06

<sup>28</sup> Pagġ. 113 – 9 tal-proċess

<sup>29</sup> Titolu V, tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb (art. 489 – 523 tal-Kap 16)

<sup>30</sup> Proviso għall-art. 2(1) tal-Kap 398

<sup>31</sup> P.A. GV 19.10.2005 fil-kawża fl-ismijiet *Improved Design Ltd vs Anthony Mifsud et*

*tagħhom hu hekk neċessarju għall-fini tal-godiment tas-singolu appartament jew unit*<sup>32</sup>. Ma jidherx li l-karatteristika ta' binja kondominali hija limitata għal binjiet ta' djar residenzjali<sup>33</sup>;

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, jirriżulta li għalkemm l-appartamenti tal-partijiet rispettivi huma maqtugħa l-wieħed mill-ieħor, l-binja li jagħmlu minnha għandha bieb ta' barra wieħed li jagħti għal fuq it-triq. L-intrata u t-taraġ li jwassal għal kull appartament huwa wkoll komuni u jnsab imsaqqaf u jagħmel parti mill-binja. Il-bejt tal-blokka wkoll jidher li huwa ġid tal-partijiet. Kien ikun aħjar kieku l-partijiet ressqu wkoll kopja tal-kuntratti rispettivi li bihom kisbu l-ġid rispettiv tagħhom, għaliex minnu wieħed kien jislet sewwa n-natura tal-jeddijiet tagħhom dwar il-post, u l-aktar dwar il-partijiet komuni. Madankollu, il-Qorti tqis li għandha quddiemha elementi fattwali siewja biżżejjed biex tasal li ssib x'inhi n-natura tal-binja mertu tal-każ u liema regoli jgħoddu għaliha;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li l-binja li minnha jagħmlu l-appartamenti tal-partijiet f'din il-kawża hija tabilnaqq waħda kondominali għall-finijiet u fit-tifsira mogħtija mil-liġi fis-sehħ. Dan ifisser li t-tromba tat-taraġ li tnsab 'il ġewwa mill-bieb komuni tal-binja li jagħti għat-triq (u għalhekk ma jistax jingħad li huwa "taraġ minn barra" jew "indani esterni komuni") u l-indani li jwasslu għal dak it-taraġ huma ġid kondominali wkoll kif maħsuba fl-artikolu 5 tal-Kap 398. Il-fatt li jista' jkun, kif jallegaw l-imħarrkin, li l-binja mhijiex registrata bħala binja kondominali ma jnaqqas xejn min-natura tagħha għall-finijiet ta' din il-kawża, u dan minħabba li t-tħaddim tar-regoli tal-ġid kondominali ma jintrabatx mar-registrazzjoni tal-binja li tkun, liema registrazzjoni hija meħtieġa biss għal raġunijiet amministrattivi. F'dan ir-rigward, il-Qorti ssib li safejn l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrkin trid li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 398 ma jgħoddux għall-każ, dik l-eċċezzjoni mhijiex tajba. Fis-sewwa, l-imħarrkin jiċċaraw li huma bl-ebda mod ma huma qegħdin jgħidu li l-Kap 398 ma jgħoddx għall-każ, imma li ċ-ċirkostanzi previsti minn dik il-liġi ma jissussistux fil-każ tallum<sup>34</sup>;

Illi dan għalhekk ifisser li għall-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum ma jgħoddux aktar id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta (l-Kodiċi Ċivili) safejn jirrigwardaw il-ġid komuni bejn sidien differenti. Għalhekk, safejn l-azzjoni attriċi tinbena fuq l-artikoli 493 u 494 tal-Kodiċi

<sup>32</sup> App. Inf. PS 30.4.2008 fil-kawża fl-ismijiet *Bonaventura sive Benny Camilleri et vs Godwin Cutajar et*

<sup>33</sup> App. Civ. 27.6.2014 fil-kawża fl-ismijiet *Brian Agius et vs Colin Galea*

<sup>34</sup> § 4 tn-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom, f'pag. 224 tal-proċess

Ċivili, il-Qorti ssib li dawn ma jgħoddux għall-każ, u f'dan ir-rigward l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrkin hija tajba;

Illi joħroġ minn kliem il-liġi nnifisha li t-tqegħid ta' *lift* f'binja kondominali jikkwalifika bħala tibdil jew tiġdid<sup>35</sup> li jagħti lok għal użu aktar komdu jew tgawdija aħjar tal-partijiet komuni<sup>36</sup> u li biex dan isir trid tinkiseb ir-rieda ta' minn tal-anqas żewġ-terzi ( $\frac{2}{3}$ ) tas-sidien kondominali kollha milquta<sup>37</sup>. Id-duttrina tgħallem li t-tibdil maħsub mil-liġi mhux bilfors jolqot lil kull sid kondominali bl-istess mod. Kemm hu hekk huwa miżmum li *“l'innovazione potrebbe dar luogo a maggior godimento solo per alcuni condomini e non per altri, purché questi ultimi continuino a godere delle cose comuni senza limitazioni o impedimenti. In particolare, potrebbe non apportare alcuna utilità per uno o più condomini, purché non arrechi loro un sensibile pregiudizio”*<sup>38</sup>;

Illi hija regola tal-liġi li ma għandu jsir l-ebda tibdil jew tiġdid f'binja kondominali jew fl-ambjenti komuni minnha li biha tinbidel l-estetika jew id-dehra tal-*condominium* jew li tolqot b'mod sostanzjali l-użu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi wieħed mis-sidien kondominali jew li tista' tkun ta' ħsara jew iġġarrab l-istabilità jew is-sigurezza tal-binja, jekk mhux bil-kunsens tas-sidien kondominali kollha<sup>39</sup>;

Illi, għalhekk, dan ifisser li fejn xi tibdil jew tiġdid ma jkunx jaqa' taħt xi waħda mit-tliet ċirkostanzi partikolari maħsuba mil-liġi, ma huwiex meħtieġ li jinkiseb il-kunsens preventiv tal-kondomini kollha biex ikun jista' jsir. Minbarra dan, il-liġi tagħti wkoll il-jedd lil kull sid kondominali li, minkejja li t-tibdil jew tiġdid jista' jkun li jaqa' taħt xi waħda mill-imsemmija tliet (3) ċirkostanzi maħsuba fl-artikolu 8(3) tal-Att, jagħmel bi spejjeż għalih *“facilita' necessarja li tnaqqas jew telimina problemi ta' mobilita', salv li dawn ma joħolqux ebda preġudizzju serju, wara li jiġu installati jew mibnija, fil-konfront tal-condomini l-oħra”*<sup>40</sup>. F'dak il-każ, dwar in-nefqa meħtieġa biex isiru xogħlijiet bħal dan jidhlu fis-seħħ ir-regoli maħsuba band'oħra fl-imsemmi Att<sup>41</sup>. Il-Qorti jidhrilha li din id-dispożizzjoni tal-liġi tindirizza l-qofol tal-kwestjoni li għandha quddiemha f'din il-kawża;

<sup>35</sup> Art. 8(2)(b) tal-Kap 398

<sup>36</sup> Ara, b'eżempju, P.A. TM 23.6.2005 fil-kawża fl-ismijiet *John Vella et vs Dennis Gatt et* (konfermata mill-Qorti tal-Appell fl-28.4.2006)

<sup>37</sup> Art. 22(7) tal-Kap 398

<sup>38</sup> G Alpa & V Mariconda *Codice Civile Commentato* (2a Ediz, 2009) Vol I, pag. 2809

<sup>39</sup> Art. 8(3) tal-Kap. 398

<sup>40</sup> Art. 8(5) tal-Kap 398

<sup>41</sup> Art. 9 tal-Kap 398



Illi ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li t-tqegħid ta' *lift* tikkwalifika bħala 'faċilita' neċessarja li tnaqqas jew telimina problemi ta' mobilita'. Fil-każ tal-atturi, huma jsihqu li t-talba tagħhom biex titqiegħed il-*lift* fil-bokka tat-taraġ komuni ġejja mill-qagħda mwiegħra ta' saħħet l-attriċi, l-aktar wara l-operazzjoni li fiha tneħħielha wieħed mill-pulmuni tagħha. Huma jgħidu li dan għabha tbatu minn problemi ta' mobilita' marbuta mal-qtugħ ta' nifs li jkollha meta trid titla' t-traġ biex tidhol f'darha;

Illi huwa tajjeb li wieħed iqis li biex wieħed mis-sidien kondominali jagħmel jew iwaħħal xi faċilita' minn dawk li għalihom jirreferi l-artikolu 8(5) tal-Kap 398, huwa meħtieġ li jintwera li faċilita' bħal dik ma ġgibx 'preġudizzju serju' lis-sidien kondominali l-oħrajn. Mela, minn kliem il-liġi, mhux kull ħsara jew disaġju tkun biżżejjed biex iżomm sid kondominali milli jwaħħal faċilita' bħal dik – trid tkun ħsara jew disaġju "serju". Dan il-preġudizzju serju huwa marbut mal-użu tal-ambjenti kondominali komuni li kull wieħed mis-sidien ikollu jagħmel minnhom, u mhux biss mit-twaħħil jew mit-tqegħid innifsu tal-faċilita' li tkun (*lift* magħdud). Fuq kollox, jidher li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 8(5) jistgħu jitwettqu wkoll jekk wieħed biss mis-sidien kondominali jkun irid jistalla l-faċilita' hemm imfissra, bla ma tintlab il-maġġoranza kwalifikata msemmija fl-artikolu 22(7) tal-istess Att, anzi minkejja l-oppożizzjoni tas-sidien kondominali l-oħrajn kollha, sakemm jitħarsu l-kundizzjonijiet imsemmija aktar qabel dwar il-preġudizzju serju;

Illi biex wieħed jara jekk il-preġudizzju huwiex wieħed serju f'dan il-kuntest, jidher li ma hemmx regola fissa u determinata minn qabel, u li l-kejl irid jitqies minn każ għal każ. X'aktarx ikun meħtieġ li jsir tqabbil bejn il-vantaġġ li sejjer jew jista' jikseb il-kondominus li jrid iżid il-faċilita' mal-ħsara serja li jgarrab jew igarrbu l-kondomini l-oħrajn bl-eżistenza tal-istess faċilita' li dwarha hu jew huma ma jkunux jaqblu;

Illi l-imħarrkin joġġezzjonaw għat-tqegħid tal-*lift* propost mill-atturi sewwasew minħabba li jgħidu li l-ħsieb tal-atturi huwa kapriċċ li jridu jinqdew bih biex ikunu jistgħu jbiegħu l-appartament tagħhom bi prezz aħjar, u jzidu jgħidu li meta u jekk kellu jitqiegħed il-*lift*, dan ser idejjaq il-wisgħa tat-taraġ komuni b'mod li persuna li trid tingarra fuq *stretcher* ma jkollhiex aktar mnejn tgħaddi u li daqstant ieħor sejra tkun ħaġa iebsa ħafna li l-għamara jew tagħmir ('*appliances*') jinġarru minn jew għal go l-appartament tagħhom u kif ukoll dak tal-atturi nfushom;

Illi f'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li l-ewwel perit minnha maħtur wasal għall-fehma li bl-għamla u mudell ta' *lift* li l-atturi għandhom f'moħħhom li jistallaw iċ-ċirkolazzjoni ta' persuni (jigifieri l-fakulta' ta' aċċess) minn got-

tarag' ezistenti mhi sejra bl-ebda mod issir aktar skabruza. Sab ukoll (fid-dawl tat-tieni eċċezzjoni tal-imħarrkin) li, bix-xogħlijiet maħsuba, l-wisgħa tat-turgien sejra tonqos u sejra toħloq limitazzjonijiet godda fl-aċċess u l-garr mit-tarag' ta' oġġetti ta' ċertu daqs bħal għamara. Biex iwieġeb għat-tielet eċċezzjoni tal-imħarrkin, sab li għalkemm jista' minflok il-*lift* jitwaħħal *chairlift*, dan ikun ifisser li dak il-metodu jrid ikun interrott f'kull indana u, f'kull każ, l-ebda persuna oħra ma tkun tista' titla' u tinżel it-tarag' waqt li persuna tkun qiegħda tuża *ċ-chair lift* li, meta ma jkunx qiegħed jintuża, jista' jingħalaq u jittella' mal-ħajt;

Illi min-naħa l-oħra, il-periti addizzjonali sabu li, għall-finijiet tal-ewwel talba attriċi, ix-xogħol tat-tqegħid tal-*lift* propost mill-atturi huwa teknikament possibbli u jista' jsir taħt is-sorveljanza ta' perit tekniku. Madankollu, sabu li bix-xogħlijiet meħtieġa, il-wisgħa effettiva ta' kull targa (meta wieħed jieħu b'qies il-poġġaman) ser tinżel għal tlieta u sittin ċentimetru (63ċm), meta l-anqas wisgħa rakkomandat huwa ta' tmenin ċentimetru (80ċm). Meta qiesu t-tieni eċċezzjoni tal-imħarrkin sabu li t-tqegħid tal-*lift* propost mill-atturi sejjer iġib tnaqqis fil-kumditat tal-aċċess mit-tarag' minħabba t-tidjiq ta' partijiet mit-turgien (għalkemm l-indani u l-partijiet l-oħrajn tat-tarag' li mhumieq sejrin jintlaqtu mill-bokka tal-*lift* sejrin jibqgħu bla mittiefsa) u li dan it-tidjiq joħloq diffikulta' akbar biex wieħed ikun jista' jqandel oġġetti ta' ċertu daqs. Qiesu wkoll xi limitazzjonijiet biex wieħed ikun jista' jingarr bi *stretcher*, l-aktar fil-kantunieri tat-tarag', meta wieħed jiġi biex idur minn branka għal oħra, għalkemm għarf u li llum il-gurnata jeżisti tagħmir flessibbli ta' garr ta' persuni li l-partijiet jistgħu jinqdew bih. Kunsiderazzjoni oħra li għamlu hi dwar x'jiġri meta jew jekk ikun hemm ħruq fil-bini u l-*lift* ma jkunx jista' jintuża f'ċirkostanza bħal din. X'ħin ġew biex iqisu t-tielet eċċezzjoni tal-imħarrkin, il-periti addizzjonali sabu li wkoll fil-każ li jitwaħħal *chair lift* ser ikun hemm limitazzjonijiet ta' aċċess, ukoll meta dak it-tagħmir ma jkunx qiegħed jintuża u jkun magħluq mal-ħajt. Minbarra dan, sabu li bit-tqegħid ta-*ċ-chair lift* ser ikun hemm tidjiq tal-parti aċċessibbli tat-tarag' u, f'kull każ, il-*lift* ikollu jinqata' f'xi bnadi bħalma huma quddiem il-bibien tal-appartamenti u fl-indani l-mimduda tat-tarag' komuni;

Illi meta ġabru dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, il-periti addizzjonali sabu li t-tqegħid tal-*lift* propost mill-atturi kien sejjer joħloq problemi li sa issa ma jeżistux u li sejjer ikun ukoll ta' xkiel u limitazzjonijiet f'każi ta' emerġenza;

Illi l-fehmiet ta' periti maħtura minn Qorti jitqiesu bħala aċċertament ta' fatti u għalkemm il-Qorti ma hijiex marbuta li toqgħod fuq dawk il-

fehmi<sup>42</sup>, irid ikun hemm raġunijiet tajbin u serji biżżejjed biex titbiegħed minnhom. Issa f'dan il-każ il-Qorti ma għandha l-ebda raġuni biex tidubita l-fehmiet u l-kostatazzjonijiet magħmula mill-periti maħturin minnha. Sa ċertu punt, lanqas il-partijiet ma jmieru s-sejbiet tal-periti addizzjonali (għalkemm l-imħarrkin għamlu kritika serrata tal-fehmiet milħuqa mill-ewwel perit maħtur). Il-kwestjoni li tqum minn dan kollu hija jekk it-tqegħid tal-*lift* propost mill-atturi huwiex tabilhaqq sejjer iġib preġudizzju serju lil min qiegħed jopponih;

Illi l-atturi<sup>43</sup> jishqu li (a) bil-*lift* propost u mingħajru, it-taraġ komuni diġa huwa pjuttost dejjaq u ftit tidjiq ieħor (bit-tqegħid tal-qafas tal-*lift*) xorta waħda ma huwiex sejjer ikun ta' xkiel biex persuna titla' u tinzel it-taraġ bla xkiel. Iżidu jgħidu li (b) il-problema tal-ġarr tal-għamara jew ħwejjeġ ta' ċertu daqs illum il-ġurnata hemm mezzi oħra kif isir bla ma għandu għalfejn jintuza t-taraġ komuni, u dan minbarra li (ċ) fil-*lift* propost innifsu jistgħu jingarru ħwejjeġ ukoll ta' ċertu toqol li dak it-tagħmir jiflaħ għalih<sup>44</sup>. Jirreferu wkoll għax-xhieda tal-imħarrka meta tgħid li hija wkoll tbat i minħabba saħħitha biex titla' t-taraġ u jressqu l-argument li, għalhekk ukoll, it-tqegħid tal-*lift* mhux talli mhuwiex ta' ħsara jew preġudizzju serju għall-imħarrkin, imma talli jista' jkun saħansitra ta' benefiċċju għalihom jekk jagħzlu li jinqdew bil-*lift* huma wkoll. Dwar it-tħassib tal-imħarrkin f'każ meta tinqala' xi emerġenza, l-atturi jgħidu (d) li huma disposti jintrabtu li jiksbu u jhallu disponibbli *stretcher* speċjali fil-partijiet komuni għall-użu ta' min jeħtieġu. Fl-aħħarnett, l-atturi (e) jgħidu li ma huwiex prattiku li, minflok il-*lift*, jitwaħħal chairlift u dan għall-istess raġunijiet imsemmija mill-periti maħturin mill-Qorti, minbarra li jqisu li tali tagħmir jissarraff fl-istess inkonvenjent għall-imħarrkin li jilmintaw minnu bit-tqegħid tal-*lift* propost;

Illi min-naħa tagħhom, l-imħarrkin isostnu<sup>45</sup> li l-jedd li fuqu jistrieħu l-atturi ma huwiex wieħed assolut u l-fatt li l-liġi tagħtihom li jagħmlu tibdil b'nefqa għalihom ma jissarraffx f'jedd li jistgħu jimponuh fuq l-imħarrkin bla ma jaraw li jitħarsu l-kundizzjonijiet maħsuba mil-liġi biex dan jista' jsir. B'mod partikolari, huma jishqu fuq il-fatt li x-xogħol li jridu jagħmlu l-atturi sejjer iġibilhom preġudizzju serju. Jgħidu li biex xogħol bħal dak li qegħdin jitolbu l-atturi jista' jsir, ma għandu jsir l-ebda preġudizzju lis-sidien kondominali l-oħrajn. L-imħarrkin itennu li l-*lift* li jridu jagħmlu l-atturi joħloq tnaqqis fl-użu tat-taraġ komuni u jżid problemi marbuta mas-sigurta' tal-post. Huma jsemmu wkoll riferenzi għal deċiżjonijiet tal-qrati

<sup>42</sup> Art. 681 tal-Kap 12

<sup>43</sup> Ara Nota ta' sottomissjonijiet tagħhom f'paġġ. 217 – 9 tal-proċess

<sup>44</sup> Skond it-tagħrif tekniku mogħti lill-atturi, l-mudell minnhom propost jiflaħ sa 300 kilogramm

<sup>45</sup> §§ 10 sa 19 tan- Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom, f'paġġ. 226 sa 232 tal-proċess

u duttrina f'dak li jirrigwarda l-limiti tal-preġudizzju serju f'ambjenti ta' turġien komuni u l-istallazzjoni ta' *lift* f'dawk l-ambjenti;

*Illi huwa miżmum fid-duttrina li “l’installazione di un ascensore e’ stata sempre considerata un’innovazione, se diretta al miglioramento, all’uso piu’ comodo o al maggior godimento delle cose comuni; e cio’ puro se l’intervento comporti un taglio parziale delle scale comuni o la sottrazione di una parte del cortile comune o una modifica della destinazione della tromba delle scale dei pianerottoli od anditi, posto che, pur eliminandosi la possibilita’ di un certo tipo di godimento, se ne offrirebbe uno differente di contenuto piu’ ampio e completo. Secondo giurisprudenza consolidata, di innovazione si tratterebbe pure se l’installazione dell’impianto di ascensore fosse effettuata a cure e spese di uno o piu’ condomini, fermo il diritto degli altri di partecipare al godimento in un secondo tempo...”<sup>46</sup>*

Illi l-Qorti, wara li qieset il-kostatazzjonijiet tal-periti mañturin minnha u l-argumenti tal-partijiet, issib li, fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ li għandha quddiemha, meta jsir tqabbil bejn il-benefiċċju miksub mill-atturi u mill-binja bit-tqegħid tal-*lift* u l-iskomdu jew ħsara li jgarrbu l-imħarrkin, il-miżien ixaqleb favur l-atturi. Fl-ewwel lok, il-konsiderazzjoni tal-istat ta' saħħa ta' sid kondominali fit-twettiq ta' tiġdid jew titjib fil-partijiet komuni ta' binja kondominali għandha tkun kriterju li Qorti jmissha tqis biex tkejjel is-siwi ta' oġġezzjonijiet għat-titjib mis-sidien kondominali l-oħrajn. Il-Qorti ma ngħatatx raġuni biex taħseb li l-attriċi kienet qiegħda tivvinta l-kundizzjoni medika tagħha minn żniedha biex tqanqal kwestjoni ta' ħniena u ħasra. F'dan ir-rigward, huwa aċċettat li *“in genere la giurisprudenza si e’ mostrata assai sensibile nei confronti dei soggetti portatori di handicap, ritenendo per loro legittima l’installazione, a proprie spese, di ascensori o servo-scala, pure quando l’intervento determini un minor godimento delle cose comuni per gli altri condomini”<sup>47</sup>*;

Illi fit-tieni lok, it-tqegħid tal-*lift* propost mill-atturi mhuwiex sejjer jibdel in-natura u lanqas l-użu li jista' jibqa' jsir mit-taraġ u l-ambjenti l-oħrajn komuni bħalma qiegħed jiġri sallum. Fit-tielet lok, il-ħsara li minnha jilmintaw l-imħarrkin ma tidhirx li hija tabilhaqq waħda “serja” kif mitlub mil-liġi, u dan ukoll meta wieħed iqis il-fatt li l-imħarrkin joqogħdu fl-appartament ta' isfel u għalhekk huma ffit biss it-turġien li jridu jitilgħu biex jidhlu u joħorġu mill-appartament tagħhom, meta mqabblin mal-medda akbar ta' taraġ li l-atturi jridu jitilgħu u jinżlu ta' kuljum. Fir-raba'

<sup>46</sup> Alpa & Mariconda *op. cit.* paġ. 2809

<sup>47</sup> *Ibid.* paġ. 2814

lok, il-Qorti tqis li r-raġunijiet imsemmija mill-periti maħtura minnha bħala l-għajn ta' ħolqien ta' "problemi li illum ma jeżistux" f'każ li kellu jitqiegħed il-*lift* huma kollha ċirkostanzi straordinarji jew mhux ta' kuljum. Il-Qorti hija tal-fehma li meta tiġi biex tqis il-preġudizzju serju maḥsub fl-artikolu 8(5) tal-Kap 398, għandha tqis iċ-ċirkostanzi ordinarji li jirrigwardaw il-faċilita' neċessarja u mhux x'jiġri darba f'mitt qamar. Il-Qorti ma tqisx li l-ġarr ta' għamara jew ħwejjeġ ta' ċertu daqs huma ċirkostanza li l-kondomini sejrini jirrikorru għaliha kuljum jew li l-ġarr bi *stretcher* huwa ġrajja regolari fil-ħajja ta' kuljum tagħhom. Bla ma bl-ebda mod tnaqqas is-serjeta' ta' kwestjonijiet marbuta ma' sigurta', daqstant ieħor ma tqisx li l-ħruq tal-bini u l-proċess ta' evakwazzjoni li dan iġib miegħu jaqgħu fil-kejl tal-'preġudizzju serju' li l-imsemmi artikolu jirreferi għalih;

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha l-Qorti tasal għall-fehma li l-ewwel talba attriċi hija tajba u jistħoqqilha tintlaqa';

Illi għal dak li jirrigwarda t-**tieni talba attriċi** l-Qorti taqbel mal-imħarrkin li din ma kienx hemm bżonnha. Hija l-ligi nnifisha li tgħid x'jiġri f'każ li xi sid kondominali jibdel fehemtu u jkun irid jibda jgawdi minn xogħol ta' tibdil jew tiġdid li jkun sar f'partijiet komuni għal dak li għandu x'jaqsam man-nefqa ta' dak ix-xogħol u dik meħtieġa biex il-ħaġa tinzamm fi stat tajjeb<sup>48</sup>;

Illi f'kull każ, it-talba wkoll hija mibnija fuq qagħda ipotetika li tista' jew ma tistax isseħħ fil-gejjieni u f'każ bħal dan tali talba ma tistax issir eżegwibbli qabel ma tiġri ċ-ċirkostanza msemmija;

Illi, għalhekk, il-Qorti sejra tastjeni milli tipprovdi dwar l-imsemmija talba billi mhijex meħtieġa deċiżjoni dwarha fil-qagħda attwali;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

**Tilqa' l-ewwel talba attriċi** u għall-finijiet tal-artiklu 8(5) tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta, qiegħda tawtorizza lill-atturi sabiex, bi spejjeż tagħhom, jistallaw *lift* fit-taraġ komuni li jagħmel parti mill-binja f'numru erbgħa u tmenin (84), Triq San Mikiel, il-Fgura, u li tali *lift* ikun tal-ispeċifikazzjonijiet imsemmija fid-dokument ND4 mehmuż mar-Rikors maḥluf promotur ta' din il-kawża jew mudell jixbhu;

Għall-finijiet tal-ewwel talba, il-Qorti qiegħda taħtar lill-Perit Arkitett Alan Saliba biex taħt id-direzzjonijiet li jidhirlu xierqa u meħtieġa li jindika,

---

<sup>48</sup> Art. 9(3) tal-Kap 398

Kopja Informali ta' Sentenza

jissorvelja x-xogħlijiet għall-istallazzjoni tal-imsemmi *lift* u fit-termini ta' din is-sentenza;

**Tastjeni milli tqis it-tieni talba attriċi** bla ebda ħsara li jintalab dak hemm imsemmi f'każ li l-imħarrkin jagħżlu f'xi żmien fil-ġejjieni li jinqadew huma wkoll mill-imsemmi *lift*, u

**Tordna** li l-imħarrkin iħallsu l-**ispejjeż tal-kawża**, ħlief dawk marbuta mal-ħatra tal-perit tekniku fuq imsemmi biex jissorvelja x-xogħol imsemmi fl-ewwel talba, liema nefqa għandhom iħallsuha l-atturi.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----