# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**MHALLEF**

**ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND**
**LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.**

**Seduta ta' nhar it-Tlieta, 16 ta' Lulju 2019**

**Kawza Numru : 18**
**Rikors Guramentat Numru : 365/2006/LSO**

**Pater Holding Company Limited (C3334)**

**vs**

**AIC Godwin Vella (ID 90167M) ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Bay Water Properties Ltd (C22579), u b' digriet tas-26 ta' Marzu 2015 is-socjeta` Ray's Car Hire Limited assumiet l-atti tal-kawza minflok il-konvenut *nomine***

**Il-Qorti,**

## I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' Pater Holding Co. Ltd (C3334) datat 28 ta' April 2006 fejn esponiet bir-rispett, u Professur John Mamo (ID numru 39047M) bhala direttur taI-istess iddikjara bil-gurament li huwa jaf personalment :

1. Illi I-esponenti hija proprjetarja tal-fond maghruf bhala "The Cloisters" Triq I-lmrabat, Tas-Sliema b'gnien fuq wara.

2. Illi s-socjeta` intimata bniet u hija proprjetarja ta' blokk ta' appartamenti 1, Triq Bonavita, Tas-Sliema u li jigi fuq wara l-proprjeta' ta' I-esponenti. Illi l-proprjeta` tal-kontendenti tikkonfina ma' xulxin.

3. Illi l-izvilupp li ghamlet is-socjeta` intimata huwa gholi sitt (6) sulari, u fuq il-parti ta' wara tal-blokk u f'kull sular hemm zewg aperturi kbar li qeghdin jaghtu direttament ghal fuq il-gnien u d-dar proprjeta` ta' l-esponenti.

4. Illi ghalkemm inhareg permess mill-Awtorita` Maltija ta' l-Ambjent u l-lppjanar (MEPA) ghall-bini ta' dan il-blokk, kif ser jirrizulta mill-provi dan l-izvilupp sar bi ksur tal-ligijiet, in kwantu:-

(a) Id-distanza mill-blokk tas-socjeta` intimata sal-hajt tal-gnien ta' l-esponenti, liema spazju huwa bitha, m'hijiex

regolamentari ghaliex hija anqas minn dik li jistipula l-Artikolu 97 (n)(i) tal-Kodici tal-Ligjiet tal-Pulizija (Kap. 10). Peress li l-blokk jeccedi l-gholi ta' sitt (6) metri, il-bitha suppost hija twila daqs nofs l-gholi tal-bini. Kif ser jirrizulta mill-provi l-izvilupp li sar mis-socjeta` intimata ma fihx bitha ta' dan it-tul. Dan apparti l-fatt li bla pregudizzju u kif ser jirrizulta mill-provi, dan il-bini lanqas m'huwa konformi mal-*policies* li jirrelataw mal-hrug ta' permessi ghal dan it-tip ta' bini.

(b) Il-kostruzzjoni proprjeta` tas-socjeta' intimata hija gholja sitt (6) sulari u decizament sproporzjonata ghall-wisa' ta' Triq Bonavita ghal fuq liema taghti. Dan bi ksur tal-artikolu 97(1)(i) tal-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija (Kap. 10).

(c) L-apertura fil-garaxx tal-blokk proprjeta' tas-socjeta` intimata u li tinsab fi Triq Bonavita kif ukoll gallariji li hemm fuq il-faccata tal-istess blokk, ma jirrispettawx id-distanza li timponi l-ligi mill-hajt divizorju. L-istess japplika ghal twieqi li hemm fuq il-parti ta' wara ta' dan il-blokk u li qeghdin jaghtu ghal fuq il-proprjeta' ta' l-esponenti. Dan bi ksur ta' l-Artikolu 443 tal-Kodici Civili (Kap. 16).

5. Illi inoltre l-izvilupp li sar mis-socjeta` intimata qieghed jaghti lok ghall-introspezzjoni ghal gewwa l-proprjeta' ta' l-esponenti u nuqqas ta' privatezza, dawl u arja. Dan wassal ukoll ghal deprezzament fil-valur tal-proprjeta' ta' l-esponenti u ksur tal-jeddijiet ta' l-esponenti bhala l-propjetarja tal-fond "The Cloisters" Triq l-Imrabat, Tas-Sliema kif ukoll molestja gravi.

6. Illi l-esponenti hija kostretta tiehu mizura awspikatament temporanja li tikkonsisti li tgholli l-hitan li jaqsmu iz-zewg proprjetajiet u dan sakemm din il-kawza tinqata' defenittivament u l-Qorti tordna d-demolizzjoni talbini tas-socjeta' intimata.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-blokk ta' appartamenti numru 1, Triq Bonavita, Sliema proprjeta` tas-socjeta` intimata:-

(a) Inbena bi ksur tal-provvedimenti tal-Artikoli 97(n)(i) u 97(1)(i) tal-Kodici tal-Pulizija (Kap. 10) u inoltre hemm ksur tad-distanza legali mposta mill-Artikolu 443 tal-Kodici Civili fir-rigward ta' ftuh ta' aperturi;

(b) Jilledi d-drittijiet tal-esponenti bhala l-proprjetarja tal-fond Cloisters, 27, Triq Mrabat, Sliema in kwantu qieghed jaghti lok ghal introspezzjoni, nuqqas ta' privatezza, dawl u arja kif ukoll jikkostitwixxi molestja gravi.

2. Konsegwentement tordna t-twaqqiegh tal-blokk ta' appartamenti numru 1, Triq Bonavita, Sliema fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din il-Qorti u/jew taghti dawk il-provvedimenti kollha opportuni.

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti sabiex jaghmlu x-xoghol ta' demolizzjoni ghas-spejjez tas-socjeta` intimata.

4. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-esponenti l-ispejjez, li jigu likwidati mill-Qorti jekk hemm bzonn permezz ta' perit nominat, sabiex jizdied l-gholi tal-hitan li jaqsmu z-zewg proprjetajiet u l-ispejjez sabiex dan il-hajt jerga' jitnehha wara li din il-kawza ssir gudikat u tigi ezegwita.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 585/06 kontra s-socjeta` intimata li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tas-17 ta' Marzu 2010.

**Rat ir-risposta AIC Godwin Vella (I.D. 90167M) ghan-nom u in rappresentanza ta' Bay Water Properties Ltd (C22579) datata 18 ta' Lulju 2006 (fol 43) fejn espona :**

1. Illi preliminarjament, ghal dak li jirrigwarda dawk l-elementi ta' l-azzjoni attrici li huma bazati fuq l-Artikoli 97(n)(i) u 97(1)(i) tal-Kap. 10 tal-Ligijiet ta' Malta, jigi eccepit illi, *ai termini* ta' l-Artikolu 102(3) tal-istess Kap. 10, tali elementi jezorbitaw mill-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti;

2. Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess l-attrici ghandha taghmel prova tad-dritt ta' proprjetà minnha vantat fuq il-fond "The Cloisters", Triq l-Imrabat, Tas-Sliema;

3. Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-Artikoli 97(n)(i) u 97(1)(i) tal-Kap. 10 tal-Ligijiet ta' Malta invokati mis-socjetà attrici ma joholqux drittijiet privati tutelabbli quddiem din l-Onorabbli Qorti;

4. Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess l-attrici m' ghandhiex l-interess guridiku mehtieg sabiex tippromwovi l-azzjoni minnha intentata in kwantu bazata fuq l-Artikoli 97(n)(i) u 97(1)(i) tal-Kap. 10 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, ma hemm l-ebda irregolarità fl-izvilupp *de quo*, liema zvilupp huwa kopert b'zewg permessi mahruga mill-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, rispettivament PA 6496/95 u PA 01034/04 u huwa wkoll approvat mill-awtoritajiet sanitarji;

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, il-kostruzzjoni *de quo* bl-ebda mod ma tikser l-Artikolu 443 tal-Kodici Civili;

7. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, ghal dak li jirrigwarda l-kontenut tal-hames premessa tar-Rikors ta' l-attrici u t-talba numerata 1(b) fl-istess Rikors, l-esponenti *nomine* jissottometti illi kellu kull dritt li jibni hekk kif huwa bena u kwindi b' applikazzjoni tal-*massima qui suo iure utitur*, *neminem laedit* il-pretensjoni attrici kontenuta fl-imsemmija premessa u talba hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt;

8. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-raba' talba ta' l-attrici, li hija intiza sabiex l-esponenti *nomine* jigi ikkundannat ihallas lill-attrici l-ispejjez mehtiega sabiex l-attrici tgholli u sussegwentement terga' tnehhi l-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti, hija guridikament u proceduralment insostenibbli;

9. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, m'hemmx lok ghad-demolizzjoni tal-fond di proprjetà tal-esponenti *nomine*;

10. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u bhala tali ghandhom jigu michuda;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez u b'rizerva ta' kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-esponenti *nomine* fil-konfront ta' l-attrici ghad-danni li huwa garrab, qieghed igarrab u ghad jista' jgarrab in konnessjoni ma' l-agir kjarament emulatorju ta' l-istess socjetà attrici, liema agir huwa unikament inti sabiex ifixkel lill-esponenti *nomine* fit-tgawdija tal-proprjetà *de quo*.

Rat is-surroga a fol 308 tal-process datata 13 ta' Frar 2014 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk illum presjeduta.

Rat ir-rikors ta' Ray's Car Hire Limited (C-11398) a fol 311 tal-process (Volume II) fejn is-socjeta` talbet sabiex tigi awtorizzata tassumi l-atti tal-kawza minflok il-konvenut *nomine*; u l-Qorti wara l-ordnat in-notifika tal-kontro parti li

jkollu ghaxart ijiem li jwiegeb; u rat li l-Avukat Frank Testa li accetta in-notifika minghajr rizerva, ma wegibx; il-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-korrezzjonijiet mehtiega.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` Pater Holding Company Limited datata 30 ta' Mejju 2014 a fol 325 *et seq* tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut datata 17 ta' Settembru 2014 a fol 337 *et seq* tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Ray's Car Hire Limited (C-11398)ipprezentata *seduta stante* fis-seduta tal-5 ta' Ottubru 2017 a fol 420 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma nkluz dak tat-Tlieta 4 ta' Gunju 2019 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta' Dr Frank Testa u Dr Massimo Abela, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-16 ta' Lulju 2019 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

## II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din is-sentenza hi fuq il-kap tal-ispejjez.

Illi f'din l-azzjoni s-socjeta` rikorrenti talbet li jigi dikjarat li l-blokk ta' appartamenti numri 1, Triq Bonavia, Sliema, proprjeta` tas-socjeta` intimata, inbena bi ksur tal-

provvedimenti tal-Artikoli 97(n)(i) u 97(l)(i) tal-Kodici tal-Pulizija (Kap 10), u li hemm ksur tad-distanza legali imposta mill-artikolu 443 tal-Kodici Civili.

Din il-kawza giet rizolta fuq dak li jolqot il-mertu u dan bi qbil bejn il-partijiet, *stante* li l-blokk bini in kwistjoni nbiegh lil terzi. Fil-fatt, giet esebita nota ta' cessjoni fir-rigward biss tal-mertu tal-kawza (fol 433).

Illi jirrizulta ghalhekk, li l-mertu hu ezawrit.

Illi huwa minnu li l-gurisprudenza taghna dejjem interpretat l-artikolu 223 tal-Kap 12 b'mod flessibli (Ara **Costantino Muscat pro et noe et vs Nazzareno sive Reno Muscat et**, Appell Civili, 1 ta' Ottubru 2004; **Raymond Borg et vs Hal Mann Limited** – Prim Awla (Sede Inf.) 20 ta' Ottubru 2003; u **Sandro Vassallo vs Direttur tar-Registru Pubbliku et**, Appell Civili 28 ta' Frar 2014). Il-Qorti ghandha diskrezzjoni li ttempera l-ispejjez li jbati t-tellief, jew sahansitra tinkombi l-kap tal-ispejjez fuq l-attur fejn kull wahda mill-parijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawza, jew meta jindahlu kwistjonijiet difficli tal-ligi jew xi raguni tajba ohra (**art. 223(3) Kap 12**).

Fil-kaz odjern, il-kontestazzjoni principali hi dwar dak ikkonstatat fir-rapport tal-Periti Perizjuri.

L-intimati jissottomettu li din il-kawza hija mibnija fuq allegat ksur tal- **Artikolu 97(n)(i) u 97(1)(i) tal-Kodici tal-Pulizija (Kap. 10)** u l-limitazzjonijiet kollha imposti f'dawk il-provvedimenti skont il-'height limitations'. It-tezi difensjonali hija fis-sens li l-blokka li nbniet mill-intimat

kellha l-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar, u l-approvazzjoni tal-Awtoritajiet sanitarji. Kwindi dik taghlaq il-kwistjoni odjerna ghaliex dak kollu regolat mill-Kodici tal-Pulizija huwa sanat bl-approvazzjoni tal-Awtoritajiet Sanitarji. Ghaldaqstant, l-intimat, tramite d-difensur tieghu, jsostni li l-Periti Perizjuri kienu skorretti meta kkonstataw li hemm introspezzjoni minhabba li l-bitha hi ta' daqs marginalment anqas minn dak rikjest skont il-Kodici tal-Pulizija.

Min-naha l-ohra, l-avukat difensur tas-socjeta' rikorrenti ssottometta li l-periti perizjuri gew nominati fuq talba tieghu, hu hallas ir-rapport tal-periti perizjuri, u l-ispejjez ghandu jehilhom min tilef il-kaz u cioe`, mill-intimat.

Huwa proprju dan il-punt ta' kontestazzjoni, *stante* li l-intimat mhuwiex jaqbel ma' dak sottomess mill-Periti Perizjuri li hemm introspezzjoni, kwindi qed isostnu li l-intimat mhuwiex it-tellief.

Hawnhekk tajjeb jigi ritenut, li l-periti teknici u l-periti perizjuri ghandhom l-obbligu li jirrelataw u jikkonstataw fuq l-aspetti teknici, konsistenti fil-'height limitations' u fid-daqs tal-bitha. Izda jekk jghidu li hemm introspezzjoni ikunu qed imorru oltre` mill-inkarigu taghhom *stante* li jkunu qed jidhlu fl-aspetti u konsiderazzjonijiet legali. Min-naha l-ohra, relevanti huma l-kunsiderazzjonijiet teknici fir-rapport perizjuri, fejn gie konkjuz li l-binja in kwistjoni kif riskontrata *in situ* tikser l-artikolu 97(n) (i) tal-Kodici Tal-Pulizija (Kap 10), u li l-blokk inbena bi ksur tal-provvedimenti tal-Artikolu 97(l) (i) tal-Kap 10.

Fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti tikkunsidra li l-ispejjez ghandhom jithallsu zewg terzi mis-socjeta` rikorrenti u terz tal-ispejjez mill-intimat.

Ghaldaqstant, il-Qorti ser tordna li l-ispejjez jigu sopportati zewg terzi mis-socjeta` rikorrenti u terz tal-ispejjez mill-intimat.

**III. <u>KONKLUZJONI:</u>**

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta'** u **tiddeciedi**, billi filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet li jincidu fuq il-mertu tal-kawza, tordna li l-ispejjez tal-kawza jithallsu zewg terzi (2/3) mis-socjeta` rikorrenti u terz (1/3) mill-intimat.

**Moqrija.**

**Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland**
**LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.**
**16 ta' Lulju 2019**

**Josette Demicoli**
**Deputat Registratur**
**16 ta' Lulju 2019**