QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgħa
Sittax (16) ta' Ġunju 2021

Rikors Numru 890/2017 FDP

Fl-ismijiet

Mario Livori (ID 451558M) u
Teresa Livori (ID 786360M)

Vs

Mediterranean Technical Services Limited
(C 3117)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 29 ta' Settembru 2017, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu is-segwenti:

    1. *Illi l-esponenti kienu akkwistaw il-fond dar bl-isem 'Loyola', fi Triq G.F. Agius de Soldanis, Birkirkara bis-saħħa tal-kuntratt in atti Nutar Dottor Carmelo Lija tat-8 t'Awwissu 1983 (hawn anness u mmarkat bħala Dok. 'ML1'). Dan il-fond huwa maisonette aċċessibbli biss minn Triq G.F. Agius de Soldanis u fuq in-naħa ta' wara tiegħu għandu terazzin li jagħti għal fuq Valley Road, Birkirkara, liema triq tiġi madwar tlett sulari iktar 'l-isfel.*

2. *Illi l-fondi sottostanti għall-maisonette di proprjeta' tar-rikorrenti u ċioe' Floor 1 u Floor 2, Valley Mansions, Msida Valley Road, Birkirkara, fi żmien kienu żewġ livelli ta' appartamenti, u taħt dawn l-appartamenti hemm showroom li bħalissa hija okkupata minn ditta bl-isem Pat's Classics. Dawn l-appartamenti u showroom kienu biss aċċessibbli minn Valley Road Birkirkara.*

3. *Illi l-iktar livell baxx minn dawn iż-żewġ livelli ta' appartamenti sottostanti għall-fond di proprjeta' tar-rikorrenti kellhom bitħa li kienet tinsab fuq in-naħa ta' wara ta' dawk iż-żewġ fondi, liema bitħa kienet żewġ sulari aktar 'l-isfel mill-livell tat-Triq G. F. Agius De Soldanis, Birkirkara. L-appartamenti fil-livell għall-fond immedjatament sovrastanti għall-ewwel livell ta' appartamenti, u immedjatament sottostanti għall-fond di proprjeta' tar-rikorrenti fi żmien, u kif ukoll il-maisonette di propjeta' tar-rikorrenti kellhom twieqi li jagħtu għal fuq din il-bitħa u konsegwentement kienu wkoll jgawdu mid-dritt ta' prospett fuq din il-bitħa.*

4. *Illi s-soċjeta' konvenuta hija proprjetajra taż-żewġ livelli ta' appartamenti sottostanti għal maisonette tar-rikorrenti u sovrastanti għax-showroom aċċessibbli minn Valley Road, Birkirkara.*

5. *Illi fi żminijiet riċenti s-soċjeta' konvenuta għamlet xogħolijiet fiż-żewġ livelli ta' appartamenti sottostanti għall-maisonette tar-rikorrenti u minflok dawn il-fondi żviluppaw binja ta' uffiċini li hija aċċessibbli minn Valley Road, Birkirkara.*

6. *Illi l-mod kif kienu jidhru d-diversi proprjetajiet huwa indikat fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala 'Plan 1'. Il-Partijiet immarkati bl-aħmar fuq in-naħa tax- xellug ta' dawn il-pjanti huma kif kienu jidhru l-appartamenti qabel mentri dawk fuq in-naħa tal-lemin huwa kif jidher issa l-istess żvilupp. Il-parti mmarkata bl-aħdar fuq l-istess pjanti hija l-proprjeta' tar-rikorrenti. Iż-żewġ plans ta' fuq juru l-iżvilupp minn Triq G. F. Agius de Soldanis u ż-żewġ plans t'isfel juru l-iżvilupp mill-ġenb. L-area li qabel kienet tifforma parti mill-bitħa hija hatched bil-kulur blu fuq 'Plan 1 '.*

7. *Illi l-pjanta indikata u mmarkata bħala Plan 2 turi l-kamra l-ġdida li ġiet mibnija li s-saqaf tagħha jiġi eżattament taħt it-tieqa tal-kamra tas-sodda tar-rikorrenti. Biswit il-kamra l-ġdida li nbniet mill-intimati kellu jkun hemm tieqa skond il-pjanti approvati, li qed tiġi mmarkata bl-isfar fuq dik il-pjanta. Fir-realta' pero', illum dik it-tieqa ġiet miftuħa għall-bieb u dan skond ma jidher mir-ritratti hawn annessi u mmarkati bħala Dok. MT1.*

8. *Illi bis-saħħa tal-permess maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar, is-soċjeta' intimata ottjeniet il-ħruġ ta' PA/00481/14 permezz ta' liema*

applikat għall-approvazzjoni ta' żvilupp intiż "To render the existing office floors (1st and 2nd floor) accessible to all by demolishing existing garage in side curtilage and constructing lift structure, including a second entrance from Valley Road and to replace existing weathered masonry balcony balustrades with metal railings."

9. *Illi f'dawn il-pjanti kif oriġinarjament approvati, ma kienx jidher li kien ser jkun hemm ebda gangway u ebda taraġ f'dak li fi żmien kienet il-bitħa tal-appartamenti sottostanti.*

10. *Madanakollu, wara li l-esponenti ppreżentaw ir-rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet 'Livori Mario (ID 45155113) u martu Teresa Livori (I.D.78660M) vs i. Mediterranean Technical Services Limited (C 3117), ii. Mile Consluting Limited (C 46098) u FM Core Contracting Limited (C 59494)', is-soċjeta' intimata ssottomettiet pjanti ġodda lill-Awtorita' tal-Ippjanar, liema pjanti qatt ma ġew notifikati lill-esponenti, u konsegwentement, ottjeniet il-ħruġ tal-permess relattiv sabiex ġo din il-bitħa tinstalla garigor li jitla' mill-iktar livell baxx tal-bitħa sa fuq nett tal-bitħa u biex tinstalla wkoll gangway fl-ewwel sular li jagħti għal ġo dak li llum jidher li hu bieb fl-arja.*

11. *Illi sabiex ikunu jistgħu jottjenu l-ħruġ ta' dan il-permess, u peress illi l-fondi di proprjeta' tagħha m'humiex preżentement aċċessibbli minn Triq G. F. Agius de Soldanis, is-soċjeta' intimata applikat sabiex dan it-taraġ jintuża bħala 'Emergency Exit'. Illi madanakollu, skond kif diġa' rriżulta fil-mori ta' dak il-mandat ta' Inibizzjoni u kif ukoll kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża, bi probabbilita' kbira dan il-garigor jista' jiġi użat kontinwament bħala aċċess għall-uffiċċini.*

12. *Barra minn hekk, sa fejn jafu l-esponenti, s-soċjeta' intimata akkwistat parti mill-parapett li jagħti fuq Triq G. F. Agius de Soldanis mingħand wieħed mill-ġirien tagħhom.*

13. *Illi għalhekk jidher illi s-soċjeta' intimata qed tipprospetta li tkompli ssaqqaf dak li fi żmien kienet bitħa u jidher li qed jipprospettaw ukoll illi tibni jew tinstalla taraġ mill-livell ta' fejn issa fetħu l-bieb (jew il-livell sottostanti) għal-livell tat-triq ta' G. F. Agius de Soldanis.*

14. *Illi r-ritratt Dok MT 2 juri t-twieqi tal-kmamar tas-sodda tal-esponenti u dak li fadal mill-bitħa llum. Dok MT 3 juri l-parapett di proprjeta' tal-esponenti (mibni fuq il-fil) u dak li ġie akkwistat mill-intimat jew min minnhom mingħand l-ġar tal-esponenti (miksi b'kulur griż). Dok MT 4 juri l-prospett li jitgawda mit-tieqa tal-kamra tas-sodda tal-esponenti għal ġo dik li fi żmien kienet il-bitħa ta' żewġ sulari. Dok MT 5 juri l-wisa' ta' dik li fi żmien kienet il-bitħa (li llum parti minnha*

diġa' tinsab msaqqfa) u kif ukoll il-ħajt tal-parapett li miegħu jista' jeħel xi taraġ.

15. *F'każ illi kellu jinbena taraġ f'dak il-livell li jagħti għal-livell tat-triq, persuni li jkunu ser jużaw dak it-taraġ ikollhom prospett verament faċli għal ġol-kmamar tas-sodda tal-esponenti.*

16. *Illi barra minn hekk, bħala parti mill-iżvilupp li għamlet is-soċjeta' intimata, din bniet żewġt ikmamar fuq xulxin f'dak li fi żmien kienet il-bitħa tal-appartamenti sottostanti. Is-saqaf ta' l-iktar kamra għolja llum jiġi mhux iktar minn erba' jew ħames filati iktar baxx mit-tieqa tal-kamra tas-sodda tal-esponenti, u dan bħal ma jidher aħjar mir-ritratt hawn anness u mmarkat bħala Dok MT 6.*

17. *Illi konsegwenza ta' dan l-esponenti issa jinsabu esposti għall-perikolu ta' dħul faċli minn terzi minħabba aċċess minn fuq l-istess saqaf għal ġol-kamra tas-sodda tagħhom, dan apparti n-nuqqas ta' privatezza kbira li issa l-esponenti ġew assoġġettati għaliha. Illi fil-fatt bħal ma jidher minn Dok MT 7 illum il-ġurnata m'hemm assolutament xejn ħlief għal żewġ parapett walls baxxi li jistgħu jwaqqfu lil dak li jkun milli jaqbeż għal ġol-parapett, għal fuq is-saqaf il-ġdid u mbagħad dritt għal ġot-tieqa tal-kamra tas-sodda.*

18. *Illi barra minn hekk, bħala parti mill-iżvilupp li sar mis-soċjeta' intimata din bniet kmamar u lift shaft minflok dak li fiż-żmien kien il-garage li kien hemm mibni adjaċenti għall-proprjetajiet sottostanti għal dik tar-rikorrenti. Dan il-lift shaft jibda għalhekk minn Valley Road Birkirkara u jibqa' llum il-ġurnata tiela' sa madwar filata iktar baxx mit-tieqa tal-kċina tal-esponenti u jibqa' ħiereġ sa madwar terz tat-tieqa tal-kċina tal-esponenti.*

19. *Dan is-saqaf ukoll, la darba jkun lest, ser jkun qed jesponi lir-rikorrenti għall-perikolu ta' dħul faċli minn terzi minħabba aċċess minn fuq l-istess saqaf għal ġol-kċina tagħhom.*

20. *Illi inoltre, s-soċjeta' intimata naqset milli mhux biss tosserva d-dettami tal-Artikolu 427, talli tal-inqas tagħmel reċint tal-ħadid kif kienet qablet li kellha tagħmel, biex tal-inqas l-esponenti jibqgħu jgawdu mid-dawl fuq dik il-parti tat-tieqa tagħhom.*

21. *Illi bl-istess mod, meta l-esponenti kienu akkwistaw il-fond tagħhom, kien hemm għoli ta' madwar tlett sulari taħt it-tieqa tal-kċina tagħhom, u distanza ta' madwar ħames metri sal-parapett l-iktar viċin, mentri llum il-ġurnata hemm għoli ta' bażikament filata, u distanza ta' madwar metru sal-iktar saqaf viċin.*

22. *Illi b'konsegwenza ta' dan kollu, fost inkonvenjenti oħra, l-atturi kienu kostretti mhux biss li jżommu t-twieqi tal-kamra tas-sodda u tal-kċina*

magħluqa f'kull ħin, imma wkoll li jinstallaw sistema ġdida ta' alarm, li qabel ma kellhomx bżonnha, u tant issa għandhom biza' ta' dħul faċli għal ġol-proprjeta' tagħhom illi qed ikun hemm xi ħadd f'kull ħin fid-dar.

23. *Għalhekk, l-iżvilupp s-soċjeta' intimata huwa ta' inkonvenjent enormi u qed jimmolesta lill-esponenti fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom għaliex meta l-esponenti akkwistaw il-proprjeta', sa erbgħa u tletin sena wara, huma kienu jgawdu minn dritt ta' prospett mit-twieqi tagħhom, mentri llum, dawn qed jsofru mit-tnaqqis tal-privatezza tagħhom, u kif ukoll tnaqqis konsiderevoli tal-livell ta' sigurta' li jgawdu minnha l-esponenti.*

24. *Illi għalhekk l-atturi jridu li s-soċjeta' konvenuta tiġi kkundannata sabiex tillibera il-proprjeta' tagħhom minn kwalunkwe molestja u nkonvenjenti derivanti minn (i) taraġ u gangway li fi ħsiebha tinstalla s-soċjeta' intimata; (ii) is-saqaf li bniet erba' jew ħames filati taħt it-tieqa tal-kamra tas-sodda tal-esponenti; (iii) mil-lift shaft u l-kmamar adjaċenti li hemm mibnija filata taħt it-tieqa tal-kċina tal-esponenti u dana billi s-soċjeta' konvenuta tneħħi l-kawża ta' tali molestja u nkonvenjent, u għal tali fini din il-Qorti tagħti kull provvediment neċessarju u opportun.*

25. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

26. *Illi l-esponenti taf il-fatti kollha hawn fuq dikjarati.*

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi u dawk li għandhom jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, u prevja li din l-Onorabbli Qorti tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet li jidhrilha xierqa u opportuni, tgħid is-soċjeta' konvenuta għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti:

i. *Tiddikjara illi l-iżvilupp li għamlet u li fi ħsiebha tagħmel is-soċjeta' intimata fil-fondi Floor 1 u Floor 2, Valley Mansions, Msida Valley Road, Birkirkara konsistenti f' (i) taraġ u gangway li fi ħsiebha tinstalla s-soċjeta' intimata; (ii) is-saqaf li bniet erba' jew ħames filati taħt it-tieqa tal-kamra tas-sodda tal-esponenti; u (iii) liftshaft u l-kmamar adjaċenti li hemm mibnija filata taħt it-tieqa tal-kċina tal-esponenti jikkostitwixxu molestja, inkonvenjent u perikolu għat-tgawdija tal-esponenti tal-proprjeta' tagħhom 45, Loyola, Triq G. F. Agius de Soldanis, Birkirkara u bi preġudizzju tad-drittijiet tal-atturi.*

ii. *Tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss għal tali skop, tillibera permanentement il-proprjeta' tal-esponenti u ċioe 45, Loyola, Triq G. F. Agius de Soldanis, Birkirkara, minn kwalunkwe molestja,*

nkonvenjent u perikolu ta' aċċess faċli li għalih hija esposta l-proprjeta tal-esponenti b'konsegwenza ta' (i) taraġ u gangway li fi ħsiebha tinstalla s-soċjeta' intimata; (ii) is-saqaf li bniet erba' jew ħames filati taħt it-tieqa tal-kamra tas-sodda tal-esponenti; (iii) mill-liftshaft u l-kmamar adjaċenti li hemm mibnija filata taħt it-tieqa tal-kċina tal-esponenti u dana billi s-soċjeta' konvenuta tiġi kkundannata tneħħi l-kawża ta' tali molestja, inkonvenjent u perikolu, u li tagħmel kollox kif kien qabel ma tat bidu għall-iżvilupp li għamlet taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi, u għal tali fini din il-Qorti jogħġobha tagħti kull provvediment ieħor neċessarju u opportun.

iii. *Tinibixxi lis-soċjeta' intimata milli tinstalla taraġ u gangway f'dak li fi żmien kienet il-bitħa tal-fondi Valley Mansions, Msida Valley Road, Birkirkara.*

iv. *F'każ ta' nuqqas ta' eżekuzzjoni volontarja da parte tas-soċjeta' konvenuta lilha ordnati u fit-terminu lilha hekk prefiss, ai termini tat-tieni talba, l-atturi jiġu awtorizzati jeżegwixxu huma nfushom x-xogħlijiet meħtieġa għall-istess skop, taħt id-direzzjoni tal-istess periti nominandi, iżda a spejjeż tas-soċjeta' konvenuta.*

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' konvenuta, li rappreżentanti tagħha huma nġunti għas-subizzjoni u b'rizerva għal kull azzjoni oħra, inklużi azzjoni għal-likwidazzjoni u konsegwenti ħlas ta' danni.

2. Rat illi fl-24 ta' Ottubru 2019, is-soċjeta' intimata laqgħet it-talba mitluba billi qajjmet is-segwenti difiżi:

Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u dana għar-raġunijiet segwenti:

1. *Illi l-azzjoni attriċi hija waħda frivola għall-aħħar u ma ssib ebda bażi fil-liġi nostrana, u l-atturi għandhom jiġu mitluba qabel xejn illi jiddikjaraw x'tip ta' azzjoni qed tiġi pprospettata bil-każ odjern;*

2. *Illi mhuwiex kontestat illi x-xogħolijiet li minnhom qed jilmentaw r-rikorrenti w li saru mis-soċjeta' esponenti saru kollha fuq jew ġol propjeta' tagħha. Illi al termini tal-Artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili, il-propjeta' hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu pprojbit mil-liġi.*

3. *Illi jidher mill-premessi senjatament fil-paragrafu enumerat 3, illi l-atturi qed jallegaw illi huma jgawdu xi dritt ta' prospett għal dak illi jirrigwarda t-twieqi illi jagħtu fuq il-bitħa. Illi dan il-fatt qed jiġi kkontestat stante illi ma jeżisti ebda dritt ta' prospett u dana joħrog ċar*

anke mill-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrenti anness mar-Rikors Ġuramentat;

4. *Illi t-talbiet attriċi huma kompletament infondati stante illi bl-aġir tagħha s-soċjetà intimata ma kkreat ebda xkiel għall-eżerċizzju ta' xi dritt ieħor, li l-atturi jippretendu illi għandhom. Is-soċjetà intimata m'għamlet xejn għajr għall-użu tal-propjetà tagħha fil-parametri tal-liġi u ma llediet ebda drittijiet tal-atturi kif minnhom allegat jew naqset;*

5. *Illi kwalunkwe żvilupp da parte tas-soċjetà intimata fil-propjetà tagħha huwa leġittimu u dan dejjem sar skont kif titlob il-liġi u bil-permessi lilha maħruġa mill-awtoritajiet kompetenti;*

6. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri permessi bil-liġi*

3. Rat ix-xhieda ta' **Theresa Livori** mogħtija fit-23 ta' Jannar 2018 u r-ritratti minnha eżebiti. (fol 35)

4. Rat ix-xhieda tal-**Perit Robert Fenech**, prodott mir-rikorrenti, u mogħtija fis-27 ta' Frar 2018 u dokumentazzjoni minnu ppreżentati. (fol 44)

5. Rat ix-xhieda tal-**Perit Mario Cassar**, prodott mir-rikorrent, bħala Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 453/2017, mogħtija fil-15 ta' Marzu 2018 u rat id-dokumentazzjoni minnu ppreżentati. (fol 57)

6. Rat ix-xhieda ta' **Oliver Magro**, rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, mogħtija fit-8 ta' Mejju 2018 u d-dokumentazzjoni minnu ppreżentati. (fol 77)

7. Rat id-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti fid-29 ta' Mejju 2018, ossija '*invoice*' għal sistema ta' '*alarm*' illi ġiet installata mir-rikorrenti fil-fond tagħhom. (fol 124)

8. Rat id-deċiżjoni tal-Prim' Awla datata 1 ta' Awissu 2017 fil-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 453/2017 fl-ismijiet '***Mario Livori et vs Mediterranean Technical Services Limited et***' fejn it-talba għall-ħruġ ta' Inibizzjoni kontra s-soċjeta' intimata ġiet miċħuda. (fol 128)

9. Rat illi fl-10 ta' Ottubru 2018 u fid-29 ta' Marzu 2019, ir-rikorrenti, għal darbtejn, iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

10. Rat l-affidavit ta' **Stephen Sultana**, rappreżentant tas-soċjeta' intimata, ippreżentat fit-23 ta' Jannar 2019 flimkien ma' dokumentazzjoni. (fol 145)

11. Rat illi dina l-Qorti, kif ippresjeduta, ħadet konjizzjoni tal-atti fil-15 ta' Otubru 2019.

12. Rat illi fit-28 ta’ Marzu 2019, ir-rikorrenti ppreżentaw l-affidavit tal-Perit Robert Fenech, liema affidavit ġie eventwalment sfilzat minn dina l-Qorti, kif presjeduta, fuq talba tas-soċjeta’ intimata, fil-15 ta Ottubru 2019.

13. Semgħet ix-xhieda tal-**Perit Wallace Farrugia**, prodott mis-soċjeta intimata, u mogħtija fl-20 ta’ Novembru 2019 kif ukoll dokumenti minnu ppreżentati. (fol 177)

14. Semgħet ix-xhieda, in kontro eżami, ta’ Theresa Livori, mogħtija fil-11 ta’ Frar 2020. (fol 207)

15. Semgħet ix-xhieda, in kontro eżami, tal-Perit Robert Fenech, mogħtija fil-11 ta’ Frar 2020, u rat id-dokumentazzjoni ippreżentata. (fol 219)

16. Semgħet ix-xhieda, in-kontro eżami tal-Perit Wallace Farrugia, mogħtija fil-15 ta’ Diċembru 2020. (fol 249)

17. Semgħet ix-xhieda, in kontro eżami, ta’ Stephen Sultana, mogħtija fil-15 ta’ Diċembru 2020. (fol 264)

18. Rat illi fil-15 ta’ Diċembru 2020, il-partijiet għarrfu lill-Qorti illi ma kienx hemm aktar kontro eżamijiet x’jsiru w il-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali bil-miktub.

19. Rat is-sottomissjonijiet rikorrenti bil-miktub ippreżentati fis-17 ta’ Frar 2021.

20. Rat is-sottomissjonijiet intimati bil-miktub ippreżentati fl-20 ta’ April 2021.

21. Rat illi fit-22 ta’ April 2021, il-kawża ġiet differita għas-sentenza għal-lum.

Ikkunsidrat

22. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, illi l-partijiet għandhom propretajiet fl-istess blokka ta’ bini, liema blokk ta’ bini għandu faċċata kemm fuq Valley Road, Birkirkara, kif ukoll fuq Triq G. F. Agius de Soldanis, Birkirkara.

23. Jirriżulta illi s-soċjeta’ intimata għandha l-propjeta tagħha b’aċċess esklussiv minn Valley Road, Birkirkara, u tinsab taħt il-propjeta tar-rikorrenti, filwaqt illi r-rikorrenti għandhom l-appartament tagħhom eżatt fuq il-propjeta’ tas-soċjeta’ intimata, b’aċċess esklussiv minn Triq G. F. Agius de Soldanis, Birkikara.

24. Jirriżulta illi l-fond tar-rikorrenti huwa appartament illi jintuża għal skopijiet residenzjali tar-rikorrenti stess filwaqt illi l-fond tas-soċjeta’ intimata jikkonsisti f’uffiċċini fuq żewġ sulari.

25. Jirriżulta illi s-soċjeta’ intimata, talbet u ottjeniet il-permessi relattivi, sabiex tagħmel xogħolijiet fis-*shaft* tal-uffiċċini tagħha, illi jiġi ‘l isfel ossija taħt il-propjeta’ tar-rikorrent, sabiex ittella’ żewġ sulari kif ukoll sabiex tiżviluppa il-garage illi hija għandha fuq il-ground floor minn Valley Road, Birkirkara, fejn

kienet ser ittella’ żewġ sulari fuq il-garage kif ukoll tinstalla lift u tiżviluppa lift shaft.

26. Jirriżulta illi s-soċjeta’ intimata sussegwentement pproċediet bix-xogħolijiet ta’ kostruzzjoni ta’ lift shaft u installazjoni ta’ lift kif ukoll estenzjoni ta’ kamra fis-shaft fejn ġiet imsaqqfa sal-livell tal-parapett tar-rikorrenti.

27. Jirriżulta illi, wara li saru tali xogħolijiet, is-soċjeta’ intimata applikat sabiex ittella’ taraġ u gangway tal-ħadid mis-shaft tal-propjeta’ tas-soċjeta’ intimata ‘l fuq għal livell tat-triq illi minnha għandhom aċċess għall-propjeta’ tagħhom ir-rikorrenti, u dana wara illi waslu fi ftehim ma’ sid il-propjeta’ adjaċenti għal dik tar-rikorrenti sabiex is-soċjeta’ intimata jkollha aċċess għat-triq minn fuq il-parapett ta’ tali persuni.

28. Jirriżulta illi r-rikorrenti oġġezzjonaw għal tali xogħolijiet u, għalkemm is-soċjeta’ intimata ppruvat tasal għal kompromess, tali ftehim ma wasalx.

29. Jirriżulta illi, sussegwentement, permezz tal-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti talbet lill-Qorti sabiex tiddikjara illi x-xogħolijiet kollha fuq imsemmija, inkluż dik tat-taraġ u gangway tal-ħadid illi eventwalment baqa’ ma sarx, illi saru mis-soċjeta’ intimata kien “*jikkostitwixxu molestja, inkonvenjent u perikolu għat-tgawdija*” tal-propjeta tagħhom u għalhekk, filwaqt li talbu lill-Qorti twaqqaf lis-soċjeta’ intimata milli tinstalla t-taraġ u gangway tal-ħadid, tikkundanna lill-istess soċjeta’ intimata sabiex “*tneħħi l-kawża ta’ tali molestja, inkonvenjent u perikolu*”.

Ikkunsidrat

30. Jirriżulta illi r-rikorrenti niedew il-proċeduri odjerni stante illi jisħqu illi x-xogħolijet tal-bini fis-shaft kif ukoll tal-lift qed jipperikolaw is-sigurta’ għall-propjeta tagħhom stante illi t-twieqi tal-appartament tagħhom, fejn qabel ma kinux aċċessibbli minħabba li kien hemm diżlivell ossija vojt ta’ aktar minn żewġ sulari taħthom, illum tali spazju ma għadux jeżisti peress illi tali diżlivell kien inbena mis-soċjeta’ intimata.

31. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti qed jikkontendu illi l-installar tat-taraġ u gangway ġewwa x-shaft ser jikkawżalhom inkonvenjent u ansjeta peress illi t-tieqa tal-kamra tas-sodda tagħhom tkun viżibbili u aċċessibbli mill-viċin peress illi d-distanza bejn it-taraġ u t-tieqa tagħhom hija waħda żgħira ħafna.

32. Jirriżulta illi, tul il-proċedimenti kollha odjerni, il-partijiet pproduċew varji xhieda, fosthom tal-periti rispettivi tagħhom, il-Perit Robert Fenech għar-rikorrenti w il-Perit Wallace Farrugia għas-soċjeta’ intimata, iżda l-Qorti qatt ma ntalbet sabiex tappunta Perit tagħha sabiex tagħmel il-konstatazzjonijiet meħtieġa.

33. Jirriżulta, madanakollu, illi fl-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni bejn il-partijiet, u fuq indikata, dik il-Qorti kienet qabbdet lill-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-

kwistjoni imqajjma mir-rikorrenti f'dak il-Mandat, illi huwa prinċipalment ripetizzjoni tal-kwistjoni sussegwentement redatti fil-proċeduri odjerni.

34. Jirriżulta illi l-Perit Mario Cassar, wara illi aċċeda fuq il-post, dwar l-ilmenti tar-rikorrenti kellu dan xi jgħid:

   1) *Illi bejn il-garigor u wiċċ it-tieqa, propjeta' tal-atturi tirriżulta distanza ta' 1.57 metri.*

   2) *Illi bi probabbilta kbira dan il-garigor jista' jiġi użat kontinwament bħala aċċess għall-uffiċċini.*

   3) *Meta wieħed ikun tiela l-garigor, kif huwa indikat fl-istess drawing ref. 41-13-047, minn jkun qiegħed juzah, QATT ma huwa ser jiffaċċja t-tieqa in kwistjoni, ħlief meta jkun ser jinżel mill-gangway li tgħaqqad il-livell tal-madum tal-Front Garden ma' l-ewwel tarġa tal-garigor.*

   4) *Illi d-dijametru tal-garigor, skont il-pjanti approvati mill-PA/00481/14, drawing reference 41-13-047- Dok MP1) huwa ta' 1.5 metri. Għalhekk b'dan il-qies ta' garigor, ser tirriżulta distanza ta' ċirka 1.57 metri mill-ewwel tieqa u ta' ċirka 2.5 metri mit-tieni tieqa B (mit-tieqa l-oħra illi hemm fil-propjeta' attriċi). L-esponent huwa tal- fehma illi t-tieni Tieqa B, mhux ser tiġi affettwata bl-ebda mod, bl-eventwali stallazzjoni tal-lift.*

   Daqstant għandu l-esponent x'jissottometti għal wisq aktar savju ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

35. Jirriżulta, mid-dokumentazzjoni ppreżentata, illi x-xogħolijiet kollha illi għamlet is-soċjeta' intimata kienu approvati mill-Awtorita' tal-Ippjanar permezz ta' Permess Nru 481/14 approvat fit-13 ta' Lulju 2014.

36. Jirriżulta illi r-rikorrenti ressqu żewġ oġġezzjonijiet, fi stadju tas-sottomissjonijiet quddiem l-Awtorita', waħda datata 18 ta' Marzu 2014 mibgħuta mir-rikorrenti personalment (fol 108) u oħra datata 14 ta' Mejju 2014 mibgħuta tramite l-Perit tagħhom l-Perit Marvin Ellul (fol 109).

37. Jirriżulta illi filwaqt li fl-ittra personali tagħhom, ir-rikorrenti ilmentaw dwar il-lift minħabba fil-ħoss illi jista' jagħmel, fl-ittra mibgħuta mill-Perit tagħhom, huma stqarrew illi "*my clients are not against the granting of this permit, however they are requesting MEPA to help them safeguard their rights especially with regards privacy, security and niusances generated from sound levels especially from the lift.*" (fol 109)

38. Jirriżulta illi, permezz tal-proċeduri odjerni, jidher illi r-rikorrenti biddlu l-fehma tagħhom w talbu illi x-xogħolijiet kollha jitneħħew peress illi jikkawżaw molestja, inkonvenjent u perikolu għat-tgawdija tagħhom.

39. Dwar il-kwistjoni ta' molestja, il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għat-tagħlim riprodotti mill-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni '**Emanuel Mifsud et vs Victor Camilleri**' deċiża fil-15 ta' Diċembru 2004, fejn dwar il-prinċipju ta' molestja, għamlet is-segwenti rassenja ta' insenjamenti:

> *"La legge riconosce nel proprietario il diritto di usare liberamente il suo fondo e di farci le modificazioni che credesse convenienti, quindi anche privasse il viċino di qualche vantaggio, purche` non gli rechi grave molestia.*
>
> *Quando la molestia prodotta dell'esercizio di suo stabilimento industriale non sia grave, non ecceda cioe quel limite di tolleranza che costituisce la vera mizura degli obblighi di buon viċinato, essa deve essere sofferta dal viċino, il quale non ha diritto di farla cessare o di chiedere un indennizzo a causa del pregudizio cagionatoli, ma se l' incomodo recatogli non e' familmente tollerabile, diventa ingiusto e puo' il viċino esigere la cessazione ..." (Vol XV.571)*
>
> *"Per misurare la gravita` della molestia devesi riguardare non solamente alla natura, ma anche alla posizione e situazione dei fondi e alle anteriorita` del possesso". (Vol.XV.38)*
>
> *"Attesoche la molestia, che il viċino puo` far cessare, deve essere grave, ċioe` non facilmente tollerabile ..." (Vol. XX.i.114)*
>
> *"Hu paċifiku illi ma huwiex biżżejjed li wieħed jagħmel użu mid-dritt tiegħu iżda dan l-użu jrid ikun fil-limiti ġusti kwindi anke konċiljat għad-drittijiet oħra ta' ħaddieħor li altrimenti jistgħu jiġu vvjolati b'dak l-użu u dan ikun illeġittimu." (Vol LXIX.iii.1228)*
>
> *Ara wkoll is-sentenzi fil-kawża "Maria Lina armla ta' Carmelo Manfre et – v. – Ray Spiteri" deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fil-11 ta' Mejju, 1985, is-sentenza fil-kawża fl-ismijiet "Emanuele Abela – v. – Sebastian Zammit" deċiża mill-Appell fis-7 ta' Ottubru, 1996 u Joseph Tabone et v. Emanuel Bugeja et" deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' April, 1998. Ara wkoll App. Camilleri v. Camilleri 30 ta' Ġunju 2000.*

40. Issir ukoll referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fil-kawża **Pio Bezzina v. Giacomo Galea**, deċiża fis-27 ta' Ġunju 1955, fejn qalet is-segwenti:

> *Jista' liberament jingħad li l-ġurisprudenza tagħna hija, f'din il-materja, f'dan is-sens: jiġifieri li d-dritt tal-proprjetarju li juża u jiddisponi mill-ħaġa proprja għandu jiġi kontemperat ma' dak tal-proprjetarji viċini; u kwindi, jekk il-molestja prodotta bl-eżerċizzju ta' stabbiliment industrijali mhix gravi, jiġifieri ma teċċedix dak il-limiti ta' tolleranza li jikkostitwixxi l-vera miżura ta' l-obbligi tal-bon viċinat, għandha tiġi sofferta mill-viċin;*

imma jekk l-inkomodu jkun gravi, eċċessiv u insopportabbli, jew aħjar mhux faċilment tollerabbli, allura l-viċin jista' jeżiġi li jispiċċa, anki jekk ikun ġej minn stabbiliment liċenzjat għaliex il-liċenzja ma tippreġudikax id-dritt tat-terzi. U biex wieħed jiġġudika jekk il-molestji prodotti minn stabbiliment industrijali humiex jew le gravi, jiġifieri mhux faċilment tollerabbli, għandu jżomm kont taċ-ċirkostanzi partikulari; billi f'kull każ għandu jieħu in konsiderazzjoni n-natura, il-pożizzjoni u d-destinazzjoni tal-postijiet, jekk, per eżempju, ikunux il-belt jew fil-kampanja, jekk fiċ-ċentru jew fil-konfini tal-belt, u jekk użwalment f'dawk il-postijiet jiġux eżerċitati industriji simili għal dawk li minħabba fihom isir il-lament, u, sa ċertu punt, il-pre-okkupazzjoni, jiġifieri l-anterjorita` tal-pussess, u wkoll l-ispeċjalita` tal-industriji, billi huma tollerabbli l-inkonvenjenti kaġunati mill-eżerċizzju tal-industrija, anki jekk jagħmlu ħsejjes inerenti għal xi stabbiliment li fih tkun neċessarja jew utili, purke` dawk l-inkonvenjenti ma jkunux gravi; B'tollerabilita` għandha tiftiehem tollerabilita` fiżika, medja u komuni. L-impressjonabilita` għandha tkun dik ta' persuna sana;

41. Jirriżulta, fil-proċeduri odjerni, illi l-ilmenti illi dwarhom r-rikorrenti qegħdin jilmentaw jirrigwarda l-għoli tas-soqfa tal-binjiet illi s-soċjeta' intimata tellgħet il-propjeta' tagħha w il-fatt illi huma viċini għat-twieqi tar-rikorrenti, kif ukoll il-fatt illi jekk tittella t-taraġ tal-ħadid ppjanat mis-soċjeta' intimata, ser jwassal biex nies iħarsu 'l ġewwa fil-propjeta tar-rikorrenti w ser ikun hemm ħoss tal-ħadid.

42. Il-Qorti tibda billi tirrileva illi minn imkien ma jirriżulta illi r-rikorrenti jgawdu minn xi jedd jew servitu fuq il-propjeta' ossja '*shafts'* tas-soċjeta' intimata, u għalhekk is-soċjeta' intimata kellha kull dritt illi tiżviluppa l-istess la darba huma propjeta tagħha u ma hemm ebda kontestazzjoni dwar dan.

43. Tosserva wkoll illi l-propjeta tar-rikorrenti hija fuq il-livell tat-Triq G. F. Agius de Soldanis, u t-tieqa, li abbażi tagħha jilmentaw kontra s-soċjeta' rikorrenti, hija ġia soġġetta għall-viżibbilita' mit-triq stante illi hija minnha nnifisha ġia faċilment aċċessibbli u viżibbli mit-triq.

44. Tirrileva wkoll illi, kif ikkonstata l-Perit Mario Cassar imqabbad fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni, il-mod kif it-taraġ ser jiġi ppjantat u installat iwassal biex ikkonkluda illi dan "*QATT ma huwa ser jiffaċċja t-tieqa in kwistjoni*".

45. Tikkonstata, finalment, illi r-rikorrenti jilmentaw mill-ħoss tal-apparat tal-arja kondizzjonata li s-soċjeta' rikorrenti installat fuq il-bejt biswit il-lift shaft, madanakollu ma ressqu ebda tip ta' prova in sostenn ta' dan. L-istess għandu jingħad fir-rigward tal-ħoss illi huma jikkontendu li ser jiġi kkawżat mix-xita fuq it-taraġ tal-ħadid li ser tinstalla s-soċjeta' rikorrenti – għalkemm jiġi rilevat li ebda studju dwar dan ma seta' jsir stante illi t-taraġ għadu ma ġiex installat sa issa.

46. Finalment, il-Qorti tqis illi, għalkemm l-abbli difensur tar-rikorrenti għamel referenza għal varji każistika dwar il-molestja, li wħud minnhom ġew riprodotti mill-Qorti hawn aktar 'il fuq, dawna kollha jirrigwardaw fondi industrijali fejn

hemm fabbriki jew ħwienet illi jagħmlu ħsejjes jew rwejjaħ konsiderevoli li jikkawżaw inkonvenjent – fil-każ odjern, xejn min dan ma huwa l-każ, stante illi l-propjeta tas-soċjeta’ intimata huma uffiċċini w il-ħsejjes li minnhom jilmentaw ir-rikorrenti huma ħsejjes ta’ lift kif ukoll tax-xita u passi fuq taraġ tal-ħadid – għalhekk, ċertament dana qatt ma jista’ jitqies bħala inkonvenjenza kbira illi tista’ b’xi mod titqies bħala molestja illi għandha tiġi rimedjata minn dina l-Qorti.

47. Għalhekk, il-Qorti tqis illi l-inkonvenjenzi kollha msemmija mir-rikorrenti ma humiex tali illi jistgħu b’xi mod jitqiesu bħala li jikkostitwixxu “*molestja, inkonvenjent u perikolu għat-tgawdija tal-esponenti tal-propjeta tagħhom*”, kif minnhom dikjarat.

KONKLUŻJONI

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali u semgħet il-provi;

Wara illi rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex taqta’ u tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tilqa’ l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjeta’ intimata, u għalhekk;

Tiċħad it-talba tar-rikorrenti kif dedotta.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni għandhom ikunu a kariku tar-rikorrenti.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur