FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ~IVILI

IM}ALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-}amis, 21 ta' Marzu, 2002

Kaw\a Numru 54

~itazz. Nru. 86/01JRM

ST. GEORGE'S BAY HOTEL LIMITED

vs

BAY STREET HOLDINGS LIMITED

Il-Qorti:

Rat l-Att ta`-~itazzjoni mressaq fid-19 ta' Jannar, 2001, li bih il-kumpannija attri`i ippremettiet:

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-"Villa Rosa Hotel" u tal-fa`ilitajiet l-o]ra li jag]mlu parti tal-istess lukanda, li tinsab fil-bajja ta' San {or[, f'San {iljan, liema proprjeta' hija

kontigwa ma' proprjeta' tas-so`jeta' konvenuta mag]ruf a]jar b]ala "Bay Street' fil-bajja ta' San {or[, San {iljan;

Illi fl-imsemmi kumpless tas-so`jeta' konvenuta hemm bejt li huwa a``essibbli minn tara[ ossia "escalator" li jintuza b]ala terrazzin g]al skopijiet kummer`jali u huwa a``essibbli g]all-pubbliku, u minn dan il-bejt hemm veduta tal-parti l-kbira tal-proprjeta' li tappartjeni lill-istanti kif jirrisulta mir-ritratti li qed ji[u annessi u markati b]ala Dok. "A";

Illi l-opramorta fuq in-na]a tal-imsemmi bejt tal-kumpless mag]ruf b]ala "Bay Street' li tag]ti g]al fuq il-proprjeta' tal-istanti nbniet f'g]oli ferm anqas mill-g]oli stipulat bil-li[i ta' metru u tmenin `entezmu (1.8m) bis-sa]]a tal-artiklu 427 tal-Kodi`I ~ivili;

Illi g]alkemm is-so`jeta' konvenuta [iet interpellata tirregolarizza l-g]oli ta' din l-opramorta, din xorta baqg]et inadempjenti;

G]alhekk is-so`jeta' attri`i talbet lil din l-Onorabbli Qorti g]aliex m'g]andhiex:

1. Tiddikjara u tidde`iedi illi l-]ajt ossia l-opramorta li tinsab fuq il-bejt li jintuza b]ala "open terrace" fil-kumpless mag]ruf b]ala "Bay Street" fi triq Santu Wistin, fil-bajja ta' San {or[, San {iljan ma nbeniex fl-og]li stipulat fl-artiklu 427 tal-Kodi`i ~ivili;

2. Tikkundannaha sabiex fi \mien qasir u perentorju li ji[i prefiss lilha minn din il-Qorti tg]olli l-imsemmi]ajt ossia opramorta f'g]oli ta' metru u tmenin `entezmu (1.8m) skond il-li[i;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lis-so`jeta’ attri`i sabiex tag]mel ix-xog]lijiet kollha ne`essarji biex jg]ola l-livell tal-imsemmija opramorta skond il-ligi, jekk hemm bzonn ta]t is-sorvelljanza ta’ perit nominat minn din il Qorti, kollox a spejje\ tag]ha, u skond kull direzzjoni jew ordni li din l-istess Qorti jidhrilha li jkun ne`essarju jew opportun fi`-`irkostanzi tal-ka\;

Bl-ispejje\ kontra s-so`jeta’ konvenuta, inkluzi dawk ta’ l-ittra bonarja tat-3 ta’ Jannar, 2000, li tibqa’ ingunta g]as-subizzjoni tag]ha;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-kumpannija attri`i, flimkien mal-]ames (5) dokumenti mehmu\in mag]ha;

Rat li l-kumpannija m]arrka, notifikata kif imiss b’kopja tal-Att ta`-~itazzjoni u tal-Avvi\ tas-Smig] tal-kaw\a fl-20 ta’ Frar, 2001[1], naqset li tressaq Nota tal-E``ezzjonijiet fi\-\mien mog]ti lilha bil-li[i u lanqas dehret quddiem il-Qorti biex b’xi mod ie]or tikkontesta l-kaw\a kull meta kienet imsej]a, u g]alhekk waqg]et kontuma`i;

Semg]et ix-xhieda tal-kumpannija attri`i;

Semg]et it-trattazzjoni tal-avukat tal-kumpannija attri`i;

Rat id-Degriet tag]ha tat-13 ta’ {unju, 2001, li bih tat lill-kumpannija m]arrka l-opportunita’ li tressaq Nota ta’ Osservazzjonijiet g]all-finijiet tal-artikolu 158(10) tal-Kap 12;

Rat illi l-imsemmija kumpannija m]arrka naqset li tressaq l-imsemmija Nota u lanqas talbet li l-Qorti tag]tiha i\jed

[1] Pa[. 9 *tergo* tal-pro`ess

\mien g]al dan il-g]an jew li l-Qorti tieqaf milli tg]addi g]as-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kaw\a;

Rat id-Degrieti tag]ha tat-13 ta' {unju, 2001, 11 t'Ottubru, 2001, 30 t'Ottubru, 2001, 22 ta' Novembru, 2001, 9 ta' Jannar, 2002, u 14 ta' Marzu, 2002, li bihom]alliet il-kaw\a g]as-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kaw\a fejn il-kumpannija attri`i qeg]da t]arrek lill-kumpannija m]arrka biex tg]olli `int li jifred il-bjut rispettivi tag]hom g]all-g]oli li trid il-li[i;

Illi, mill-provi jirri\ulta li kemm l-attri`i u kif ukoll l-im]arrka g]andhom binja kull wie]ed tmiss mal-o]ra li hija w\ata b]ala stabiliment turistiku. Il-binja tal-kumpannija m]arrka hija xi ftit og]la, u l-kumpannija attri`i qeg]da tg]id li min ikun fuq il-bjut tal-[id tal-kumpannija m]arrka jista' jittawwal g]al [ol-[id tal-kumpannija attri`i jew jag]ti fastidju lil min ikun qieg]ed hemmhekk g]all-affari tieg]u;

Illi, minbarra dan, \iedet tg]id li l-bjut tal-post tal-kumpannija m]arrka jistg]u jintla]qu b'fa`ilita' g]aliex hemm *escalator* li jitla' sa hemm fuq. Alfred Galea, f'isem il-kumpannija attri`i, xehed[2] li l-bini tal-kumpannija m]arrka sar wara li kien ilu mitmum il-bini tal-kumpannija rappre\entata minnu, u li `-`int li hemm b]alissa jifred il-bjut rispettivi ttella' mill-kumpannija m]arrka wkoll. Huwa semma kif, mhux biss waqt li kien qieg]ed jinbena `-`int imma wkoll issa li ntemm ix-xog]ol, persuni qeg]din jid]lu bla xkiel minn fuq il-bejt tal-post tal-kumpannija m]arrka g]al fuq il-bejt tal-post tal-kumpannija attri`i;

[2] Smig] tat-3 ta' Mejju, 2001, f'pa[. 18 tal-pro`ess

Illi l-kwestjoni ta' l-g]oli ta' opramorta bejn \ew[fondi hija ka\ ta' servitu' legali u, b'\ieda ma' dan, wa]da li tqieset b]ala ta' ordni pubbliku li to]loq dmir impost mil-li[i u li mhux su[[etta g]al rinunzja[3]. Hija ka\ ta' servitu' favur il-post li hu i\jed fil-baxx jew g]andu ambjenti ibg]ax mill-post ta' biswitu u li [o fihom jista' wie]ed jittawwal: mhijiex servitu' favur il-persuna li tg]ammar f'dak il-post[4];

Illi min]abba f'hekk, hemm ukoll sensiela ta' de`i\jonijiet li jg]idu li l-jedd li sid ta' post jinsisti fuq it-titlig] tal-opramorta ma jintilifx lanqas bi preskrizzjoni[5], imbasta li, min]abba li hija regola li tillimita l-u\u tal-[id tal-fond serventi, jirri\ultaw l-elementi me]tie[a biex dan il-jedd jista' jintalab[6];

Illi l-qofol kollu ta' dan il-jedd jissejjes fuq il-prin`ipju li sid ta' post g]andu jedd igawdi]wej[u bla nd]il u ming]ajr ma jbati sindakar jew tnemmis mill-[irien tieg]u, sakemm huwa nnifsu ma jkunx]oloq jew ippermetta servitu' favur l-og]la post[7];

Illi l-]ames (5) elementi msemmija fl-artikolu 427 u li g]andhom ji[u m]arsa huma (a) li s-sid ikollu bejt (inklu\ seta]); (b) li jitla' jew jista' g]alih b'tara[, jew, kif ing]ad f'g]add ta' sentenzi, b'modi o]ra ta' a``ess li jirrendu t-tlug] fuq dak il-bejt jew seta] mhux wie]ed diffi`li jew skabru\; (`) li l-]ajt g]andu jitg]olla sa metru u tmenin `entimetru 'l fuq minn wi`` il-bejt jew seta] tal-post l-i\jed g]oli; (d) li l-]ajt li jittella' g]andu jkun tal-istess]xuna tal-]ajt li fuqu jittella'[8]; u (e) li dan jittella' bi spejje\ tas-sid tal-post l-i\jed g]oli, sakemm is-sidien ta\-\ew[postijiet ma jkollhomx bejt jew seta] li t-tnejn jitilg]u g]alih b'tara[jew mezz ie]or ta' a``ess kif ing]ad u li jkunu, bejn wie]ed u

---

[3] P.A. **11.12.1965** fil-kaw\a fl-ismijiet ***J. Axiaq vs F. Galea et*** (Kollez. Vol: **XLIX.ii.1075**)

[4] Art 400(1) tal-Kap 16 u ara wkoll App. ~iv. **14.3.1984** fil-kaw\a fl-ismijiet ***E. Grech vs C. Vella*** (Kollez. Vol: **LXVIII.ii.140**)

[5] P.A. WG **20.5.1988** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Vin`enza Azzopardi vs Antonia Holden***

[6] App. ~iv. **23.4.1926** fil-kaw\a fl-ismijiet ***|ammit Gau`i vs Callus*** (Kollez. Vol: **XXVI.i.463**)

[7] App. ~iv. **5.10.1998** fil-kaw\a fl-ismijiet ***E. Bu]a[iar vs J. Mallia*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.719**)

[8] Art. 427(2) tal-Kap 16

ie]or fl-istess livell[9], f'liema ka\ l-ispejje\ g]at-titlig] tal-]ajt jinqasmu bejniethom;

Illi ing]ad ukoll li, qabel ma wie]ed jaqbad u jaqtag]ha li g]andu jitg]olla `int sal-g]oli li trid il-li[i, irid jittie]ed qies tal-istat li jkun jinsab fih il-]ajt li fuqu sejjer isir ix-xog]ol, u dan biex ma ssirx]sara bla b\onn lill-]ajt innifsu[10];

Illi, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet li l-Qorti g]adha kemm g]amlet, ikun xieraq li wie]ed jg]addi biex jara x'jirri\ulta fl-atti tal-kaw\a dwar il-ka\ tal-kumpannija attri`i. Ma g]andu jkun hemm l-ebda dubju li dak li tilmenta minnu l-kumpannija attri`i m'huwiex xi]a[a li ma tistax isse]]. G]all-kuntrarju, mir-ritratti e\ebiti[11] wie]ed jista' jara kemm huwa fa`li li wie]ed jittawwal minn [ol-binja tal-kumpannija m]arrka g]al [o dik tal-kumpannija attri`i. Minbarra minn hekk, jidher ukoll li d-di\livell bejn i\-\ew[proprjetajiet huwa wie]ed li jaqbe\ l-g]oli ta' metru u tmenin `entimetru, bil-bjut tal-[id tal-kumpannija m]arrka jkunu og]la minn dawk tal-kumpannija attri`i. Jidher ukoll li l-bjut tal-kumpannija m]arrka mhux biss huma a``essibbli i\da hemm armar u fa`ilitajiet li jinkora[[ixxu n-nies jitilg]u fuq il-bejt, ukoll qrib ]afna ta`-`int mertu tal-ka\. Jidher sewwa wkoll li l-g]oli ta`-`int min-na]a tal-bejt tal-kumpannija m]arrka huwa anqas minn dak li tg]id il-li[i li g]andu jkun. Billi l-binja hija ta' dawn l-a]]ar \minijiet, ma jidhirx li t-titlig] ta' `-`int g]all-g]oli li trid il-li[i se' jkun ta']sara g]all-]ajt e\istenti, g]alkemm dwar il-]xuna tieg]u il-Qorti ma tistax tg]id jekk dan g]andux jitwessa' biex ji[i jaqbel mal-parti tal-]ajt ta' ta]tu i\jed 'l isfel;

Illi, jekk wie]ed joqg]od biss fuq dawn il-kostatazzjonijiet, g]andu jirri\ulta bi\\ejjed li dak li qeg]da titlob il-kumpannija attri`i huwa mist]oqq, u li r-ra[unijiet li g]alihom hija qeg]da titlob li jitg]olla `-`int jew opera

[9] Art. 427(2) moqri flimkien mal-artikolu 421 tal-Kap 16
[10] P.A. **8.1.1936** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Tanti vs Tanti*** (Kollez. Vol: **XXIX.ii.885**)
[11] Dok "A", f'pa[. 5 tal-pro`ess

morta bejn il-bjut rispettivi, huma ra[unijiet li ntwera li g]andhom mis-sewwa;

G]al dawn ir-ra[unijiet, il-Qorti qeg]da tidde`iedi l-kaw\a billi, fil-kontuma`ja tal-kumpannija m]arrka:

**Tilqa' l-ewwel talba attri`i** u tiddikjara li l-]ajt jew opramorta li tinsab fuq il-bejt tal-kumpless mag]ruf b]ala *Bay Street* fi Triq Santu Wistin, San {iljan, ma nbeniex fl-g]oli msemmi fl-artikolu 427 tal-Kodi`i ~ivili;

**Tilqa' t-tieni talba attri`i** u tikkundanna lill-kumpannija m]arrka sabiex, bi spejje\ tag]ha u fi \mien xahrejn kalendarji millum, tg]olli l-imsemmi ]ajt jew opramorta sal-g]oli ta' metru u tmenin `entimetru 'l fuq mill-wi`` tal-bejt (*open terrace)* tag]ha;

**Tilqa' t-tielet talba attri`i** u tordna li, jekk kemm-il darba l-kumpannija m]arrka tonqos li twettaq hi dak li din is-sentenza ordnatilha tag]mel, il-kumpannija attri`i tkun tista' tag]mel hija x-xog]lijiet me]tie[a g]at-titlig] tal-[ajt sal-g]oli preskritt bi spejje\ tal-kumpannija m]arrka, u dan billi x-xog]ol isir ta]t is-sorveljanza u d-direzzjoni tal-Perit Arkitett Godwin Abela, li qieg]ed ji[i ma]tur g]al dan il-g]an u mog]ti s-setg]at kollha mfissra mil-li[i g]at-twettiq tal-]atra tieg]u; u

Tikkundanna lill-kumpannija m]arrka t]allas l-ispejje\ kollha tal-kaw\a.

Moqrija

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.,
21 ta' Marzu, 2002

Charles Falzon,
Deputat Re[istratur,
21 ta' Marzu, 2002