MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

Seduta tat-12 ta' Marzu, 2014

Citazzjoni Numru. 894/2007

Carmen **Farrugia (karta ta’ l-identita` numru 327245 (M)), Rita Farrugia (karta ta’ l-identita` numru 424554 (M)) u Monica Farrugia (karta ta’ l-identita` numru 448755 (M))**

vs

HSBC Bank Malta p.l.c. (C – 3177)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat fuq indikat datat l-24 t’Awwissu, 2007, li permezz tieghu, sintetikament esponew is-segwenti:

1.1 Illi huma komproprjetarji u uzufruttwarji tal-fond 42, gia` 161, Triq il-Kbira, iz-Zurrieq;

1.2 Illi l-bank intimat ghandu fergha fil-fond adjacenti li jgib in-numru 40, 38 u 36 tal-istess triq indikata fil-paragrafu precedenti;

1.3 Illi l-bank intimat istalla *Automated Teller Machine* (*ATM*) fil-hajt tal-appogg komuni ghaz-zewg proprjetajiet in dizamina;

1.4 Illi din l-*ATM* giet imwahhla ma’ hajt komuni minghajr il-kunsens tar-rikorrenti li tikkostitwixxi apertura f’boghod ta’ anqas minn sitta u sebghin (76) centimetru mill-hajt

divizorju u ghalhekk tikkostitwixxi ksur tal-artikli 419 (b) u 443 (1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

1.5 Illi l-istess *ATM* jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-*buon vicinat* u inkonvenjent kontinwu ghar-rikorrenti, billi jikkawza livell ta' hsejjes bil-lejl u bi nhar li huma insapportabbli u jattira trambust inkonvenjenti ta' nies u vetturi taht it-twieqi tar-rikorrenti;

1.6 Illi *di piu`*, l-attivar tal-*ATM* jikkostitwixxi ezercizzju t'attivita` kummercjali f'hinijiet mhux koperti minn licenzja *in vigore* kif mahruga mill-Awtoritajiet kompetenti;

1.7 Illi *in oltre* gie wkoll stallat apparat tal-arja kondizzjonata bl-anness apparat li johrog l-arja 'il barra fil-bitha interna tal-istess fergha li wkoll jivvjolaw il-*buon vicinat* u jikkawzaw inkonvenjent bil-hsejjes li jiggeneraw;

1.8 Illi minkejja r-rimostranzi tar-rikorrenti s-socjeta` intimata baqghet ma hadet l-ebda passi biex tirrimedja s-sitwazzjoni;

1.9 Illi in vista tal-premess ir-rikorrenti aderew din il-qorti biex il-bank intimat ikollu l-opportunita` jirrispondi ghas-segwenti domandi tar-rikorrenti fejn qed jitolbu lill-qorti biex:

1.9.1. Tiddikjara li l-*ATM de quo* annessa biswit il-hajt ta' l-appogg komuni in dizamina bi ksur tal-artiklu 419 (b) u 443 tal-Kodici Civili, tikkostitwixxi bicca xoghol gdida mwahhla jew impoggija mal-hajt komuni minghajr il-kunsens ta' l-esponenti;

1.9.2. Tiddikjara li l-operazzjoni tal-*ATM* in dizamina qed tivvjola l-*buon vicinat* u qed tikkawza inkonvenjent insapportabbli lir-rikorrenti;

1.9.3. Tiddikjara li l-*ATM* in dizamina tikkostitwixxi ezercizzju t'attivita` kummercjali f'hinijiet mhux koperti mill-licenzji attwalment *in vigore*, kif rilaxxati mill-awtoritajiet kompetenti;

1.9.4. Tiddikjara li fil-proprjeta` tas-socjeta` intimata indikata aktar qabel, gie stallat apparat li jikkondizzjona l-arja, flimkien ma' apparat iehor li jberred l-arja u johrogha 'il barra, u dan, fil-bitha nterna ta' l-istess fond u wkoll qieghdin ghalhekk jivvjolaw il-*buon vicinat* u jikkawzaw inkonvenjent lir-rikorrenti minhabba l-hsejjes li jiggeneraw;

1.9.5. Tistabbilixxi, bl-ghajnuna ta' periti *nominandi*, ix-xoghol mehtieg biex jigu eliminati l-vjolazzjonijiet fuq indikati;

1.9.6. Tordna li a spejjez tieghu u taht is-sorveljanza ta' periti *nominandi*, il-bank intimat jezegwixxi x-xoghol necessarju hekk stabbilit f'terminu qasir u perentorju, u fil-kaz li jonqos li jaghmel dan, ir-rikorrenti jkunu awtorizzati jezegwixxu x-xoghol mehtieg huma stess a spejjez tal-istess bank intimat;

1.9.7. Tistabbilixxi u timponi hinijiet u kondizzjonijiet fl-operat tal-*ATM* u tal-kondizzjonaturi tal-arja fuq indikati, biex b'hekk ma jigix ikkawzat inkonvenjent lir-rikorrenti u ma tibqax tigi vjolata l-ligi rigwardanti l-permessi kummercjali involuti;

1.9.8. Tipprojbixxi lis-socjeta` intimata milli topera l-apparat kollu fuq indikat barra minn tali hinijiet u mhux skont l-istess kondizzjonijiet imposti;

1.9.9. Bl-ispejjez u b'rizerva ta' kull dritt t'azzjoni ulterjuri;

2.0 Rat ir-risposta guramentata tal-bank intimat datata t-28 ta' Settembru, 2007, li permezz taghha sintetikament wiegeb bil-mod segwenti:

2.1 Illi l-*ATM* in dizamina mhix imwahhla mal-hajt divozorju kif allegat;

2.2 Illi din l-*ATM* hi mwahhla mal-hajt tal-faccata tal-fergha tal-bank intimat in dizamina;

2.3 Illi l-istess *ATM* bl-ebda mod ma tmiss mal-hajt divizorju ta' bejn il-proprjetajiet in dizamina;

2.4 Illi l-post fejn giet stallata l-*ATM de quo* kien effettivament bieb li kien jaghti ghall-kantina tal-fond fejn illum hemm il-fergha in dizamina;

2.5 Illi ghalhekk meta twahhlet l-imsemmija ATM fil-lok fejn hi llum, il-bieb *de quo* indikat fil-paragrafu precedenti kien gie parzjalment maghluq u din giet allokata fil-post minfloku;

2.6 Illi biex seta' jeffettwa x-xogholijiet indikati qabel biex tigi hekk stallata l-imsemmija *ATM*, il-bank intimat ottjena l-permessi kollha necessarji;

2.7 Illi l-magna li thaddem l-imsemmija *ATM* tahdem b'mod silenzjuz u ma tikkawza l-ebda disturb tal-hemda u tal-iskiet;

2.8 Illi ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-apparat tal-kondizzjonaturi tal-arja, jinghad is-segwenti:

2.8.1. Illi dawn tmexxew mill-pozizzjoni originali taghhom;

2.8.2. Illi maghhom gew stallati koperturi adegwati biex jissopprimu l-hoss;

2.9 Illi in konsegwenza tal-istess il-bank intimat isostni s-segwenti:

2.9.1. Illi l-ewwel talba indikata mir-rikorrenti fir-rikors promotur taghhom, (ara fol 2), ghandha tigi michuda stante li infondata;

2.9.2. Illi -tieni talba hemm ukoll indikata, (ara fol 2), ghandha tigi michuda stante li l-artiklu 433 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta indikat mir-rikorrenti ma jitkellimx fuq kull xorta t'apertura izda biss fuq twieqi u galleriji, u allura mhux applikabbli;

2.9.3. Illi t-tielet talba tar-rikorrenti hemm ukoll indikata, (ara fol 2), ghandha wkoll tigi michuda stante li l-magna *per se* jew l-operat taghha ma tikkawzax disturb tal-*buon vicinat* jew xi inkonvenjent insopportabbli anzi, hu

wiehed legittimu li ma jikkawza l-ebda storbju jew disturb irragonevoli jew eccessiv jew insopportabbli;

2.9.4. Illi r-raba' talba (ara fol 2), ghandha tigi michuda ghaliex hi fattwalment skorretta stante li huma l-awtoritajiet regolatorji biss li huma moghnija bi dritt t'azzjoni fir-rigward;

2.9.5. Illi l-hames talba, (ara fol 3), ghandha tigi michuda stante li l-istallazzjoni *de quo* saret bl-espressjoni legittima ta' dritt li kull proprjetarju ghandu biex juza l-proprjeta` tieghu sa kemm ma jiddisturbax lill-girien b'xi mod irragonevoli;

2.9.6. Illi stante li s-sitt talba, (ara fol 3), hi konsegwenzjali ghal dawk precedenti, din ukoll ghandha allura tigi michuda;

2.9.7. Illi stante wkoll li s-seba' talba, (ara fol 3) hi konsegwenzjali ghar-raba' talba fuq riferita, din ukoll ghandha allura tigi michuda;

2.9.8. Salv eccezzjonijiet ohra;

2.9.9. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

3. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat l-10 ta' Jannar, 2008, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti mhix opposta, hatret lill-perit tekniku hemm indikat biex ikejjel id-distanza bejn l-apparat u l-hajt divizorju, u biex jirrelata dwar il-livell ta' hsejjes u inkonvenjent ikkawzat mill-istess apparat, (ara fol 22);

4. Rat id-digriet taghha datat is-27 t'April, 2010, minnha wkoll diversament preseduta, li wara li l-abbli rapprezentant legali tal-bank intimat issottometta li ghar-raguni hemm esposta, ir-rapport peritali ma baqax affidabbli, ma kellux valur probatorju u talab l-isfilz tieghu, din laqghet it-talba u ordnat l-isfilz tal-istess rapport peritali, (ara fol 94);

5. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat it-13 ta' Jannar, 2011, li permezz tieghu hatret perit tekniku iehor in sostituzzjoni ta'

dak precedentement appuntat ghall-mansjonijiet hemm indikati, (ara fol 108);

6. Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku datata l-20 ta' Gunju, 2012, ikkonfermata minnu bil-gurament fit-23 ta' Ottubru, 2012, (ara rispettivament fol 123 u 120);

7. Rat in-nota tar-rikorrenti datata s-26 t'Ottubru, 2012, (ara fol 141);

8. Rat id-digriet taghha kif preseduta datat it-22 ta' Jannar, 2013, li permezz tieghu cahdet it-talba kontenuta fin-nota tar-rikorrenti indikata fil-paragrafu precedenti, (ara fol 142);

9. Rat il-verbal datat is-7 ta' Marzu, 2013, li permezz tieghu giet infurmata li kien gie intavolat appell mid-digriet indikat fil-paragrafu precedenti u li konsegwentement il-kawza giet differita *sine die*, riappuntabbli fuq talba tal-partijiet, (ara fol 143);

10. Rat in-nota tal-appellanti datata s-7 ta' Mejju, 2013, li permezz taghha irtiraw l-appell fuq riferit biex jirregolaw ruhhom, (ara fol 165);

11. Rat ir-rikors tar-rikorrenti datat l-4 ta' Gunju, 2013, li ghar-ragunijiet hemm indikati talbu li l-procedura odjerna tigi riappuntata biex titkompla u tigi deciza, (ara fol 167);

12. Rat id-digriet taghha datat il-5 ta' Gunju, 2013, li permezz tieghu laqghet it-talba tar-rikorrenti indikat fil-paragrafu precedenti u irriappuntat il-procedura ghall-kontinwazzjoni fid-data hemm indikata, (ara fol 168);

13. Semghet it-trattazzjoni orali finali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

14. Ezaminat ix-xhieda mismugha minn din il-qorti diversament preseduta;

15. Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti;

Ikkunsidrat:

16.0 Illi a bazi tax-xhieda tar-rikorrenti minnhom prodotta f'din il-procedura jirrizulta sintetikament is-segwenti:

16.1 Illi meta l-bank intimat irranga l-bank partikolari li ghandu z-Zurrieq, fetah *ATM* tmintax –il pulzier ‘il boghol mill-hajt divozorju tar-residenza tar-rikorrenti;

16.2 Illi n-nies li jigu joperaw din l-*ATM* joholqu inkonvenjent lir-rikorrenti billi dawn:

16.2.1. Jigu bil-karozzi taghhom;

16.2.2. Itektku fl-*ATM*, (ara fol 25 u 26);

16.3 Illi dan l-inkonvenjent jigi ikkagunat il-gurnata kollha, (ara fol 26);

16.4 Illi fil-bokka fejn illum hemm l-*ATM* kien hemm bieb zghir, (ara fol 26);

16.5 Illi l-bank intimat kien ghamel *insulation* bejn il-hitan biex ma jinstemax storbju mir-residenza tar-rikorrenti;

16.6 Illi l-akbar kawza ta’ inkonvenjent ghar-rikorrenti tirrizulta li hi “n-nies u t-tektik minn barra”, (ara fol 27);

16.7 Illi kawza sussidjarja ghall-inkonvenjent lamentat mir-rikorrenti hi li jkollhom jghalqu t-tieqa tas-salott li taghti ghal barra u konsegwentement ihossuhom li qed tigi mminata l-privatezza taghhom, (ara fol 28 u 29);

16.8 Illi l-apparat tal-*air-conditioning* ma jhallix lir-rikorrenti jorqdu, (ara fol 31);

16.9 Illi sussegwentement il-bank intimat nehha l-istess apparat u poggew fuq wara, (ara fol 32);

16.10 Illi l-istess rikorrenti stallaw huma stess apparat tal-*air-conditioning* fir-residenza taghhom, (ara fol 31);

16.11 Illi r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova rigwardanti ir- raba’ talba taghhom;

Ikkunsidrat:

17.0 Illi skont ir-relazzjoni peritali in atti jirrizulta sintetikament is-segwenti:

17.1 Illi l-*ATM* meritu tal-procedura odjerna mhix imwahhala mal-hajt komuni ghall-kontendenti kif allegat mir-rikorrenti, (ara fol 132);

17.2 Illi din l-*ATM* hi mwahhla mal-faccata tal-fond fejn hemm il-fergha tal-bank intimat, (ara fol 132);

17.3 Illi l-*ATM de quo* hi f'distanza inqas minn 0.75 m 'il boghod mill-hajt komuni tal-postijiet rispettivi tal-kontendenti;

17.4 Illi l-*ATM de quo* pero` ma tikkostitwix apertura jew tieqa miftuha f'hajt kif allegat mir-rikorrenti, (ara fol 132);

17.5 Illi rigward l-inkonvenjent allegat mir-rikorrenti minhabba l-hsejjes minnhom riskontrati, kemm meta t-tieqa tas-salott tar-rikorrenti tkun maghluqa jew miftuha l-hoss joxxilla bejn 25 dBA sa 35 dBA, u 45 dBA meta l-*ATM* tithaddem;

17.6 Illi meta tkejjel il-hoss ta' vetturi ghaddejjin minn hdejn l-istess fond, l-ammont tal-hoss rikontrat jaqbez bil-bosta il-livell ta' 45 dBA rakkomandat mill-Organizzazzjoni Mondjali tas-Sahha, (ara fol 133);

17.7 Illi rigward l-*airconditioning units* u l-*cooling* u *extractor units* indikati fil-hames (5) talba tar-rikorrenti, (ara fol 3), jinghad is-segwenti:

17.7.1. Illi mit-tieqa maghluqa tal-kamra tas-sodda fl-ewwel sular tal-fond tar-rikkorrenti – kemm meta l-*units* ikunu mixghula u meta mitfija, il-livell ta' hsejjes jaqbzu l-livell ta' 25 dBA sa 35 dBA kif rakkomandat mill-*American Society of Heating, Refrigerating and Air Conditioning Engineers*;

17.7.2. Illi meta l-istess tieqa indikata fil-paragrafu precedenti tkun miftuha, il-livell ta' hoss riskontratt meta l-*units* ikunu mixghula u anke

meta mitfija, jaqbez il-45 dBA rakkommandat mill-Organizzazzjoni Mondjali tas-Sahha, (ara fol 133);

17.8 Illi konsegwentement, l-allegazzjonijiet allegati mir-rikorrenti ma jirrizultawx sostenuti xjentifikament;

Ikkunsidrat:

18. Illi tenut kont tal-konkluzjonijiet peritali li din il-qorti qed taghmel taghha, ma jirrizultax li l-*ATM* jew l-*air conditioning units*, *cooling units* u *extractors* konsegwenzjali joholqu l-inkonvenjent lamentati mir-rikorrenti;

19. Illi anke mill-istess xhieda ta' wahda mir-rikorrenti kif riprodott in atti jirrizulta assodat li l-ilment taghha hu effettivament indirizat lill-utenti skonsiderati li l-agenti responsabbli mill-ordni pubbliku ghandhom jassiguraw li ma jkomplux jigi riskontrat;

Ikkunsidrat:

20. Illi ghandu jkun pacificu, kif anke sollevat mill-perit tekniku *de quo*, li l-ilment relattiv ghall-artiklu 419 (b) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta hu ghal kollox irrilevanti stante li gie debitament assodat li l-oggett meritu ta' din il-procedura ma tpoggiex ma' "hajt komuni";

21. Illi f'dan is-sens jirrizulta posittivament ipprovat li l-*ATM de quo* hi stallata f'hajt li jappartjeni esklussivament lill-bank intimat u li allura r-rikorrenti ma jirrizulta li ghandhom l-ebda jedd fir-rigward;

Ikkunsidrat:

22. Illi ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-artiklu 443 (1) tal-istess Kap 16 fuq riferit ghandu jinghad is-segwenti:

22.1 Illi ma jirrizultax li l-bank intimat fetah xi tieqa fil-fond meritu tal-procedura;

22.2 Illi konsegwentement l-ebda konstatazzjoni ta' distanza m'ghandha valur fil-procedura odjerna kif sostenut mill-bank intimat;

DECIDE:

23.0 Illi in vista tas-suespost, din il-qorti taqta' u tiddeciedi bil-mod segwenti:

23.1 Illi qieghda allura takkolji r-risposti kollha tal-bank intimat;

23.2 Illi qieghda wkoll, ghar-ragunijiet komprensivi fuq indikati, tirrespingi t-talbiet kollha tar-rikorrenti;

23.3 Bl-isepjjez kollha ta' din il-procedura kontra r-rikorrenti fuq indikati.

____
Onor. Imhallef Silvio Meli

< Sentenza Finali >

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