MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-5 ta' Ottubru, 2004

Rikors Numru. 657/2004

Fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1554/04 fl-ismijiet:

Alexander u Josephine konjugi Grech , A & A Properties Limited, Paul u Vincenza konjugi Grech, Ocean Way Co. Ltd, George u Lydia konjugi Zammit, Alfred u Rosanne konjugi Fenech, Alfred u Rosette konjugi Debattista, Claire Grech, Ludwig Ltd

Vs

Mamma Mia Restaurant

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ipprezentat mis-socjeta' Mamma Mia Company Limited et li in forza tieghu, wara li ppremettiet illi;

Ir-rikorrenti Alexander u Josephine konjugi Grech et talbu w ottjenew l-ispedizzjoni ta' mandat ta' inibizzjoni kontra s-socjeta' esponenti, kopja ta' liema mandat ta' inibizzjoni tinsab hawn annessa u mmarkata Dokument "A".

Is-socjeta' esponenti Mamma Mia Company Limited m'ghandha ebda relazzjoni legali jew guridika ma' r-rikorrenti ghad illi din is-socjeta' la topera, la tiggestixxi u lanqas tmexxi ir-ristorant Mamma Mia gewwa Qui-Si-Sana, Sliema u prova ta' dan huwa l-fatt illi din is-socjeta' gie kostitwita u registrata wara li r-ristorant gewwa Qui-Si-Sana ghadda f'idejn l-inkwilin u l-operatur eziztenti u giet kostitwita u registrata bl-intenzjoni li tmexxi ristorant gdid gewwa Ta' Xbiex. Qieghed jigi ezebit bhala Dokument B estratt minn pagna eletronika mill-*Web Site* tar-Registru tas-Socjetajiet li turi d-data meta s-socjeta' esponenti Mamma Mia giet registrata.

Is-socjeta' intimata u esponenti Sunbirds Company Limited u l-intimat esponent Noel Agius m'ghandhom ebda relazzjoni legali u guridika ma' r-rikorrenti ghad illi r-ristorant Mamma Mia gewwa Qui-Si-Sana tas-Sliema jinsab mikri lill-intimat Angelo Pullicino u operat esklussivament minnu *in virtu* ta' licenzja ta' *substitute* li tinsab registrata mal-Awtoritajiet kompetenti u ghalhekk fuq l-istess ristorant u operazzjoni l-intimati u esponenti Sunbirds Company Limited u Noel Agius m'ghandhom ebda kontroll la fattwali u lanqas legali. Qeghda tigi mehmuza u mmarkata bhala Dokument C kopja tal-licenzja ta' *substitute* fuq riferita.

L-intimat Stephen Bonavia m'ghandu ebda relazzjoni legali u guridika ma' r-rikorrenti ghad illi huwa ghandu biss kariga ta' *manager* tar-ristorant Mamma Mia gewwa Qui-Si-Sana u m'ghandux ghalhekk poter ta' decizzjoni dwar affarijiet li m'ghadhomx x'jaqsmu mal-attivita ordinarja u ta' kuljum ta' l-istess ristorant. Il-ko-involgiment ta' l-intimat Stephen Bonavia fis-socjeta' intimata Mamma Mia Company Limited hija dik ta' direttur u azzjonista minoritarju izda kif diga gie spjegat din is-socjeta' m'ghandha ebda konnessjoni mal-inkwilinat u l-

operazzjoni tar-ristorant Mamma Mia gewwa Qui-Si-Sana f'Tas-Sliema.

Il-premessi li fuqhom giet ibbazata t-talba ghall-ispedizzjoni tal-imsemmi mandat ta' inibizzjoni huma li:

(i) mill-istess *restaurant* jigi generati rwejjah tat-tisjir, hsejjes, u shanat li jimpedixxu lir-rikorrenti jew min minnhom milli juzaw minghajr inkonvenjent l-*flats* sovrastanti ghall-istess *restaurant*; u

(ii) li c-cilindri tal-*gas* huma ta' perikolu ghall-hajja tar-rikorrenti u ghall-*flats* sovrastanti ghall-istess *restaurant.* Dawn il-premessi jinsabu bbazati fuq dak kontenut fir-relazzjoni peritali tal-Perit Tekniku l-Professur Dr. Joseph A. Agius liema rapport barra li huwa parti minn process f'kawza kriminali li ghada pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali (Seduta Sliema – Magistrat Dr. Tonio Mizzi – Il-Pulizija vs Noel Agius) m'huwiex konklussiv ghad illi ghadhom iridu jingiebu l-provi min-naha tad-difiza.

Infatti mill-istess xhieda u mid-dokumentazzjoni li sejra tigi prodotta (parti minnha qeghda addirittura tigi hawn ezebita) ghandu jirrizulta li l-appartamenti sovrastanti ghar-ristorant effetwat minn dan l-mandat ta' inibizzjoni nxtraw u gew abitati mir-rikorrenti **Alexander u Josephine konjugi Grech et** wara hafna zmien li l-istess lokal beda jopera bhala tali u kien dejjem baqa' jigi hekk operat, bil-permessi kollha mehtiega sabiex tali operazzjoni tkun permessa skond il-ligi. Prova ta' dan huma d-dokumenti li qeghdin jigi hawn ezebiti u mmarkati Dokumenti D u E. Jigi indikat li l-blokk ta' appartamenti inkluz l-fond kummercjali li minnu jigi operat ir-ristorant gie mibni u kien proprjeta' esklussiva tas-sid ta' l-istess fond kummercjali u meta l-appartamenti inbieghu lis-sidien attwali l-operazzjoni kummercjali ta' *catering* kienet diga' ilha isir mill-fond kummercjali.

Ghandu jirrizulta wkoll li l-inkwilin w operatur tar-ristorant tul iz-zmien li dan kien jopera l-istess ristorant ha l-mizuri kollha mehtiega sabiex kull inkonvenjent lis-sidien u l-

abitanti tal-appartamenti sovrastanti jigi eliminat adegwatament u skond il-ligi, izda dawn il-mizuri li fosthom kienu jinkludu l-installazzjoni ta' sistema ta' ventilazzjoni u ta' cummnija li tisporgi fl-arja tal-blokk ta' appartamenti gew imnehhija u mkissra mill-istess abitanti u sidien tal-appartamenti sovrastanti ghar-ristorant li llum waslu sahansitra sabiex jaghlqu il-bokkatura tax-*shaft* u dan bil-hsieb specifiku li jimpedixu lill-inkwilin u l-operatur tar-ristorant milli jesegwixxi l-imsemmija mizuri. Qeghdin jigu ezebiti ritratti li jevidenzjaw l-gheluq tal-bokkatura tax-*shaft* liema gheluq barra li huwa llegali huwa wkoll manifestazzjoni tal-livell ta' pika, *mala fede* u vessatorjeta' tas-sidien u l-abitanti tal-appartamenti sovrastanti r-ristorant *de quo.* Dawn ir-ritratti jinsabu inkorporati f'dokument li qieghed jigi mmarkat bhala Dokument F. L-istess sidien u l-abitanti tal-appartamenti sovrastanti r-ristorant fil-persuna tal-intimati Alexander u Josephine konjugi Grech waslu sabiex iwaqqfu lill-kuntrattur imqabbad sabiex jforni u jinstalla sistema ta' vetilazzjoni u cummnija gdida skond suggeriment maghmul mill-Perit Tekniku l-Professur Dr. Joseph A. Agius – ghal liema suggeriment isir jezisti accenn fl-istess rapport tal-Perit Tekniku – milli jaghmel din il-fornitura u stallazzjoni. Qeghda tigi annessa kopja ta' *Sales Order* mahruga mis-socjeta' *The Catering Centre Co. Limited* li tevidenzja x-xiri b'stallazzjoni ta' sistema gdida ta' ventilazzjoni u cummnija liema sistema ma setghetx tigi fornuta u stallata ghar-raguni fuq spjegata. Dan id-dokument qieghed jigi ezebit bhala Dokument G. Jinghad ukoll li saru tentattivi sabiex is-sistema ta' ventilazzjoni u cummnija tigi mghoddija ma' appogg ta' terzi u ghalkemm dan it-tentattiv kellu ezitu posittiv fis-sens li t-terzi kkoncedew il-permess mehtieg, wara intervent ta' Alexander Grech wiehed mir-rikorrenti fir-rikors promotur dawn it-terzi urew riluttanza li jaghtu dan il-permess ghaliex stqarru li ma xtaqux ikollhom inkwiet ma' l-imsemmi Alexander Grech. Dan kollu jkompli juri l-livell gholi ta' pika u vessatorjeta' li tezisti fl-abitanti u sidien tal-appartamenti sovrastanti ghar-ristorant *de quo* partikolarment f'Alexander Grech li *guarda caso* hu, jew xi membri tal-familja immedjata tieghu jew xi kumpanija li hu jew membri tal-familja immedjata tieghu huma azzjonisti fiha, huwa proprjetarju

ta’ negozju simili biswit ir-ristorant *de quo* liema negozju ma jgawdix l-istess popolarita’ u klijentela bhala ma jgawdi r-ristorant li l-istess Alexander Grech qieghed b’tant herqa jipprova jaghlaq. L-istess Alexander Grech f’diversi okkazzjonijiet stqarr ma’ persuni differenti li m’huwiex dispost li jasal fi ftehim dwar dan ir-ristorant u li akkost ta’ kollox irid jaghlaq dan ir-ristorant. Huwa wkoll sinjifikattiv u sintomatiku li l-istess Alexander Grech ha din il-posizzjoni tant rigida, negattiva u ta’ pika assoluta wara li hafna drabi offra li jixtri jew ippartat l-fond li minn gewwa fih issir l-operazzjoni tar-ristorant *de quo* izda s-sidien dejjem irrifjutaw tali offerti.

Dwar il-hsejjes ghandu jirrizulta mill-istess rapport tekniku tal-Professur Dr. Joseph A. Agius (ezebit mar-rikors promotur ghall-hrug tal-Mandat ta’ Inibizzjoni) f’paragrafu 27 li l-hsejjes lamentati m’humiex meqjusa bhala hsejjes li joholqu inkonvenjent serju u ghaldaqstant meta r-rikorrenti kienu konsapevoli ta’ dan il-fatt u baqghu jinsistu fuq dan il-fatt u jitolbu l-hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni fost affarijiet ohra minhabba l-hsejjes, juri *mala fede* assoluta li m’ghandha qatt tigi permessa.

Barra minn dan ghandu jirrizulta li mill-ispezzjonijiet kollha li jsiru mill-awtoritajiet kompetenti fuq bazi regolari inkluz dawk responsabbli mis-sahha pubblika u mill-harsien tas-sikurezza pubblika ma gie rilevat qatt xejn fir-ristorant jew fl-operat tieghi li m’hijiex konformi mar-regolamenti applikabbli. Prova ta’ dan huwa it-tigdid annwali tal-licenzji kollha mehtiega.

Ghandu jirrizulta wkoll li l-inkwilin u l-operatur tar-ristorant Mamma Mia gewwa *Qui-Si-Sana* tas-Sliema ghandu fil-pussess tieghu l-permessi u c-certifikati kollha mehtiega minghand l-Awtorita regolatrici ossija l-Korporazzjoni EneMalta sabiex jinzammu c-cilindri tal-*gas* fil-post fejn attwalment qeghdin jinzammu u dan kif jidher mid-dokumentazzjoni li qeghda tigi hawn ezebita u mmarkata bhala Dokument H. Jigi spjegat b’riferenza ghall-ittra li tinsab annessa mar-Rapport tal-Perit Tekniku l-Professur Dr. Joseph A. Agius indirizzata lil Mrs J. Grech ghan-nom ta’ *Les Roches Apartments owners* minghand is-socjeta’

R. von Brockdorf Insurance Agency Limited u li ggib id-data tat-2 ta' Ottubru, 1996 li r-ristorant *de quo* jgawdi minn kopertura assikurattiva kemm f'dak li jirrigwarda l-operazzjoni kummercjali gestita mill-istess ristorant u kemm xi incident li jista' jigi kkawzat lill-terzi jew lill-proprjeta' ta' terzi inkluz allura lis-sidien u lill-abitanti tal-appartamenti sovrastanti ghar-ristorant u l-proprjeta' taghhom. Is-socjeta' li taghti tali koperatura assikurattiva hija l-Ecclesiastical Insurance Office plc li ghandha bhala agenti esklussivi taghha gewwa Malta lis-socjeta' SMS Limited.

Ghaldaqstant l-esponenti Mamma Mia Company Limited et umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex ghar-ragunijiet premessi joghgobha:

(1) ghat-tenur ta' dak provdut f'sub-paragrafu (b) u (f) ta' subartikolu (1) tal-Artikolu 836 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili – Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta **tirrevoka** l-mandat ta' inibizzjoni numru: 1554/04 fl-ismijiet: *"Alexander u Josephine Grech et versus Mamma Mia Company Limited et"* pprezentat u mahrug fis-27 ta' Awissu, 2004 fuq imsemmi w dan taht il-kundizzjonijiet li l-istess Onorabbli Qorti tqis xierqa u

(2) fil-konfront tar-rikorrenti kollha fir-rikors promotur tikkundanna lill-istess sabiex ihallsu solidalment bejniethom penali ta' mhux anqas minn hames mitt lira Maltin (Lm500) u mhux izjed minn tlett elef lira Maltin (Lm3000) skond id-dispozizzjonijiet ta' sub-paragrafi (b) u (d) ta' sub-artikolu 8 tal-Artikolu 836 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili – Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

B'riserva ghal kull azzjoni ta' danni spettanti lill-esponenti Mamma Mia Company Limited et ghat-tenur tas-sub artikolu 9 tal-Artikolu 836 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili – Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta imressqa minn Alexander u Josephine konjugi Grech et li in forza tieghu eccepew illi;

Nhar is-27 ta' Awissu, 2004, l-esponenti talbu u ottjenew il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet u bin-numru citati kontra l-intimati Mamma Mia Company Limited et;

Da parti taghhom, nhar il-31 ta' Awissu, 2004, l-intimati ntavolaw rikors li permess tieghu talbu, *inter alia*, lil din l-Onorabbli Qorti tirrevoka *contrario imperio* l-istess mandat ta' inibizzjoni;

Dan ir-rikors gie appuntat ghas-smiegh ghal nhar it-Tlieta 7 ta' Settembru, 2004;

L-esponenti jopponu ghat-talba ta' Mamma Mia Company Limited et *stante* illi l-ilmenti tal-esponenti ghadhom jissussistu, kif ser figi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan il-mandat, u l-esponenti ser ikollhom aktar inkonvenjent fl-eventwalita' li tali mandat jigi revokat.

Din in-nota qeghda ssir *ai termini* tal-Artikolu 836(3).

Rat l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1554/04;

Semghet il-provi;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal lum ghad-decizjoni;

Ikkunsidrat;

Illi l-intimati f'dawn il-proceduri huma residenti f'diversi appartamenti fi blokk ta' appartamenti maghruf bl-isem ta' *"Les Roches Apartments"* gewwa *Qui-Si-Sana*, Sliema, fil-waqt li sottostanti dan il-blokk hemm *restaurant*, maghruf bl-isem ta' *"Mamma Mia"*, li hu gestit mir-rikorrenti jew uhud minnhom. L-intimati talbu u ottjenew il-hrug ta'

Mandat ta' Inibizzjoni kontra r-rikorrenti sabiex dawn ma jutilizawx il-fond bhala *restaurant* qabel ma jkun assigurat

(1) li mill-istess *restaurant* ma jigux iggenerati rwejjah tat-tisjir, hsejjes u shanat li joholqu inkonvenjent lill-intimati; u

(2) li fl-istess *restaurant* ma jinzammux cilindri tal-gass b'mod li dawn ikunu ta' perikolu ghal istess residenti.

Ir-rikorrenti qed jitolbu r-revoka tal-Mandat imsemmi *a* bazi tal-artikolu 836(i)(b) u (f) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li jikontemplaw ir-revoka ta' Mandat kawtelatorju f'kaz li kundizzjoni mehtiega mil-ligi ghal hrug tal-mandat tkun nieqsa (artikolu 836(i)(b)), jew f'kaz li jirrizulta li fic-cirkustanzi ma jkunx aktar mehtieg jew gustifikat li l-istess mandat jinzamm fis-sehh (artikolu 836(i)(f)).

Ir-rikorrenti, fil-kuntest tal-ilmenti mressqa mill-intimati, jsostnu li, dwar l-irwejjah, hsejjes u shanat, huma hadu u jridu jiehdu mizuri biex jeliminaw kull inkonvenjent, izda gew mizmuma mill-istess intimati li sahansitra kissru s-sistema ta' ventilazzjoni li huma ghamlu u imblokkawlhom l-access ghax-*shaft* u dan bil-hsieb specifiku li jimpedixxu lill-operatur tar-*restaurant* milli jezegwixxi l-mizuri proprji. Dwar ic-cilindri tal-gass, jigi allegat li dawn gew approvati mill-Korporazzjoni Enemalta u m'humiex ta' periklu ghall-girien.

Il-Qorti ticcara, fl-ewwel lok, li mhux il-kompitu taghha, f'dawn il-proceduri, li tiddetermina l-kwistjoni bejn il-partijiet. Il-Qorti trid timxi fuq bazi ta' *prima facie* u hu, ghalhekk, li l-provi gew limitati ghal dak li hu strettament necessarju ghall-iskop indikat. Minn dan isegwi li, ir-rizultat ta' dawn il-proceduri, m'ghandux jinfluwixxi fuq id-decizjoni finali li tinghata fi proceduri fil-meritu, u *sta* ghal Qorti aditta bil-kawza fil-meritu, li tisma' l-provi kollha rilevanti u, wara ezami funditus tal-kaz, tiddeciedi favur tezi jew ohra.

Carat dan il-punt, il-Qorti sejra issa tezamina l-ilmenti ghal validita' tal-mandat kif imressqa mir-rikorrenti. Jirrizulta li

l-kwistjoni bejn il-partijiet hija wkoll il-meritu ta’ proceduri kriminali li jinsabu pendenti quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta’ Gudikatura Kriminali. F’dawn il-proceduri, inhatar mill-Qorti l-Inginier Professur Joseph Agius sabiex jaccedi fuq il-lok u jirrelata dwar l-ilmenti mressqa mill-intimati, girien tar-*restaurant*. L-indikat perit tekniku, fil-fatt, diga’ hejja r-rapport tieghu f’dawk il-proceduri, u fir-rapport tieghu, li kopja tieghu jinsab ezebit mal-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni in kwistjoni, u gie minnu konfermat f’dawn il-proceduri, huwa ta’ ragun lill-intimati girien, u qies li r-*restaurant* jiggenera hsejjes eccessivi u tedjanti, u anke rwejjah u shanat li huma ta’ inkonvenjent serju ghall-istess girien; huwa stqarr ukoll li c-cilindri tal-gass, fejn jinsabu, huma ta’ periklu ghall-istess girien.

Din il-Qorti qieset dan ir-rapport bhala sufficjenti biex, fuq bazi ta’ *prima facie*, tordna l-hrug tal-Mandat ta’ Inibizzjoni in kwistjoni. Ir-rikorrenti m’humiex jichdu li, n-negozju ta’ *restaurant*, jiggenera hsejjes u rwejjah, izda qed jallegaw li huma riedu jiehdu mizuri biex jeliminaw dawn l-inkonvenjenti, *pero’*, gew mizmuma mill-istess intimati girien. Huma jallegaw ukoll li gew mcahhda mid-dgawdija ta’ servitu’ li r-*restaurant* igawdi ghal uzu tax-*shaft.*

Din il-Qorti taghmilha cara mill-ewwel li ma taqbel xejn mal-argumenti tar-rikorrenti. <u>Qabel</u> ma wiehed jibda’ biex jopera *restaurant*, specjalment fl-abitat, irid jiehu hsieb mhux biss li jirranga l-post u jemiljorah biex ikun attraenti ghal klienti, izda irid jassigura, l-ewwel, li jkollu l-permessi kollha mehtiega kemm mill-Pulizija, kif ukoll minn kull awtorita’ kompetenti ohra, fosthom tad-Dipartiment tas-Sahha u tal-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (il-MEPA) u, t-tieni, li dak in-negozju ma johloq ebda inkonvenjent lill-girien fil-limiti ta’ *buon* vicinat. Fi kliem iehor, min irid jmexxi *restaurant*, irid jikkonforma ruhhu kemm amministrattivament, kif ukoll civilment, u dan <u>qabel</u> ma jinbeda n-negozju. Huwa hazin w illegali li wiehed, l-ewwel jiftah negozju, u mbaghad jara kif jikkonforma ruhhu mal-ligi wara, waqt li n-negozju jkun ghaddej.

Jekk fil-hrug ta’ permessi, dik il-persuna tiltaqa’ ma’ intoppi, trid tara kif issolvi dawk l-intoppi qabel ma tibda’

topera; u jekk, fl-ezekuzzjoni tal-*lay-out* tar-*restaurant*, tiltaqa' ma' problemi mal-girien, ghandha tara kif issolvi dawk il-problemi qabel ma tiftah il-hanut ghan-negozju. L-ostakoli li joholqu l-girien jistghu jkunu validi u jistghu le, izda ostakoli fisici ma jistghux jigu injorati, u, jekk hemm bzonn, ghandhom jittiehdu proceduri gudizzjarji ghall-eliminazzjoni ta' dawk il-problemi. Jekk, per ezempju, operatur ta' *restaurant* qed jinzamm milli jwahhal cummnija, ma jistax jibda' jopera r-*restaurant* minghajr cummnija, *inattes* kull periklu u hsara li dan l-agir jista' johloq, izda ghandu jitlob l-awtorizazzjoni tal-Qorti biex ikun jista' jqieghed ic-cummnija *inattes* l-oppozizzjoni tal-girien. Fuq kollox, minn iressaq oppozizzjoni jew ostakolu bla raguni, jista' jinstab passibbli ghad-danni kollha (inkluz, telf ta' qliegh minhabba dewmien fl-operazzjoni tan-negozju), izda l-operatur ma jistax jagixxi unilateralment u jikser il-ligi billi jmexxi *restaurant* bi hsejjes, irwejjah u shanat ta' periklu ghall-girien.

F'dan il-kaz ma jidhirx li, qabel il-ftuh tar-*restaurant*, ittiehdu xi proceduri preventivi biex jigi evitat dan l-inkonvenjent ghall-girien. Ir-*restaurant* infetah minghajr qies ghall-interessi tal-girien, u kien biss wara ilmenti mill-istess girien, li l-operatur tar-*restaurant* ipprova jiehu mizuri biex itaffi l-inkonvenjent li kien qed johloq. Meta ipprova jaghmel dan, sab ostakoli mill-girien li ilmentaw li dawk il-mizuri kienu se jkunu ta' pregjudizzju u ta' invazzjoni tad-drittijiet taghhom. L-operatur tar-*restaurant* iqies dawn l-intoppi bhala ingustifikati. Il-Qorti ma tarax li, f'dawn il-proceduri, hi ghandha tezamina l-gustifikazzjoni tal-oggezzjonijiet li qed iressqu l-girien ghal mizuri li jrid jiehu l-operatur tar-*restaurant*; kif gia gie osservat, tqies li l-operatur kellu jiffaccja b'mod legali dawn l-oggezzjonijiet qabel ma fetah ir-*restaurant*. Ma tistax tigi accettata sitwazzjoni fejn l-ewwel tinkiser il-ligi, u wara dak li jkun jipprova jiggustifika l-kontinwazzjoni ta' stat ta' fatt kontra l-ligi billi jwahhal fil-girien li qed jimpeduh milli jiehu mizuri ta' tiswija. Hadd ma jista' jagixxi unilateralment u johloq inkonveniment serju lill-girien.

Fil-kaz jirrizulta li certi hsejjes jissupperaw dak li hu normalment accettabbli, u d-*ducting* tal-kcina tarmi d-

dhahen u s-shana fil-livell ta' l-ewwel sular, b'mod li l-girien kollha qed issofru minn inkonvenjent ta' hsejjes, shanat u rwejjah. Ma jirrizultax, lanqas *prima facie*, li xi hadd mill-girien *"kisser"* xi sistema ta' ventilazzjoni li tpoggiet mir-rikorrenti; dan ma giex konfermat mill-Professur Agius, u lanqas irrizulta li saru xi rapporti lill-Pulizija jew ittiehdu xi proceduri ta' spoll in konnessjoni ma' dan l-allegat tkissir. Li r-rikorrenti gew mizmuma, kemm mill-MEPA kif ukoll mill-girien, milli jaghmlu xogholijiet rimedjali, jirrizulta, *pero'*, xorta jibqa' l-fatt li l-operatur kellu jiffaccja din il-problema qabel ma fetah ir-*restaurant.*

Il-Qorti trid tirrimarka li l-allegazzjoni ta' dritt ta' servitu' imressqa mir-rikorrenti ma gietx ppruvata sodisfacentement f'dawn il-proceduri; fil-fatt, m'hux il-lok li tali prova issir f'dawn l-atti, u din il-kwistjoni trid tigi mistharga bir-reqqa f'*sede* iehor. Il-proprjeta' tax-*shaft* tista' wkoll tkun kwistjoni ta' importanza, fid-dawk tal-principju legali li min hu s-sid ta' l-art (anke ta' *shaft*), huwa sid ta' l-arja kollu sovrastanti l-art. Il-proprjeta', fis-sistema Maltija, hija vertikali u mhux orizontali, u min hu sid ta' art jista' juza l-arja ghal skopijiet tieghu. Hekk ukoll, biex proprjetarju ta' art jakkwista l-komunanza ta' hajt divizorju, m'ghandu bzonn permess ta' hadd izda kemm jezercita id-dritt ta' appogg li tikkoncedilu l-ligi (ara l-kawza <u>"Vella vs Galea et"</u>, deciza minn din il-Qorti fid-9 ta' Ottubru, 2003, ghall-applikazzjoni ta' dawn il-principji). Dawn huma kollha kwistjonijiet li dawn il-Qrati jkunu jridu jezaminaw biex jigu determinati d-drittijiet rispettivi tal-partijiet. Il-pozizzjoni illum, *pero'*, hi li kull inkonvenjent irid jieqaf, u jekk dan ma jistax issir minhabba xi ostakoli amministrattivi (hrug ta' permessi) jew civili (drittijiet ta' terzi), l-operatur irid jirregola ruhu mod iehor.

Ghar-rigward tas-sistema tal-gass, jista' jkun li l-Korporazzjoni Enemalta tqies li l-apparat hu u qed jiffunzjona tajjeb, *pero'*, dan ma jfissirx li fejn u kif qieghdin dawn m'humiex ta' periklu ghall-girien. Il-Professur Agius kien kategoriku meta qal li, fil-fehma tieghu, ic-cilindri tal-gass, fejn u kif qieghdin, huma ta' periklu, u dan hu

bizzejjed, anke fuq bazi *prima facie*, biex il-mandat in kwistjoni jibqa' jinzamm fis-sehh.

Ir-rikorrenti qed jitolbu wkoll l-impozizzjoni ta' penali *a* bazi tal-artikolu 836(8)(b) u (d) tal-Kap 12, *pero'*, din il-Qorti tqies li l-kwistjoni kienet ta' materja urgenti li jiggustifika l-applikazzjoni tal-*proviso* ghas-sub-paragrafu (b), waqt li, ghar-ragunijiet suesposti, ma jistax jinghad li l-mandat huwa frivolu jew vessatarju, u kwindi s-sub-paragrafu (d) mhux applikabbli.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mir-rikors billi tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

L-ispejjez jithallsu kollha mir-rikorrenti *in solidum* bejniethom.

< Sentenza Finali >

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