MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-3 ta' Dicembru, 2010

Appell Civili Numru. 199/1999/1

Socjeta` Kummercjali Gozo Hotels Company Limited u Socjeta` Kummercjali Gasan Properties Limited, u b'digriet tas-17 ta' Marzu 2008, is-socjeta` Gozo Hotels Company Ltd giet awtorizzata tassumi l-atti tal-kawza minflok is-socjeta` l-ohra.

v.

George u Jane Sacco; Chairman Awtorita` tal-Ippjanar; Chairman Traffic Control Board

Il-Qorti:
Preliminari

Dan hu appell ad istanza tas-socjeta` Gozo Hotels Company Limited minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Sezzjoni Gurisdizzjoni Generali, fid-9 ta’ Ottubru 2008 li lliberat ukoll[1] lic-Chairman Traffic Control Board mill-osservanza tal-gudizzju u cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez, apparti dawk gia` decizi fis-sentenza preliminari taghha tal-15 ta’ Jannar 2004, kontra l-istess socjeta` attrici.

Ghal intendiment ahjar ta’ dan l-appell, il-Qorti qieghda tirriproduci *in toto* s-sentenza appellata kif jidher hawn taht:

“Il-Qorti,

“Rat ic-citazzjoni li permezz taghha s-socjetajiet atturi, wara li ppremettew:

“Illi s-socjeta’ attrici Gozo Hotels Company Limited tiggestixxi l-lukanda ‘Calypso Hotel’, illi taghha hija proprjetarja, flimkien ma’ diversi holiday apartment flats, illi jinsabu mikrija lilha u illi lkoll jinsabu fi Triq Ghar Qawqla, Marsalforn limiti ta’ Zebbug, Ghawdex, u illi ghandhom l-access taghhom principalment minn dik it-triq;

“Illi s-socjeta’ attrici Gasan Properties Limited hija proprjetarja ta’ unitajiet ta’ abitazzjoni illi jinsabu fi Triq Ghar Qawqla, Marsalforn limiti ta’ Zebbug, Ghawdex u illi ghandhom l-uniku access taghhom minn dik it-triq;

“Illi George Sacco huwa proprjetarju ta’ u jgestixxi restaurant maghruf bhala ‘Odyssey Bar and Restaurant’ illi jinsab fil-Menqa, Marsalforn, u illi ma ghandu ebda faccata jew access minn Triq Ghar Qawqla;

“Illi cjo nonstante, fl-1995, Sacco applika ghal permess minghand l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar sabiex jikkostruwixxi u

[1] B’sentenza preliminari tal-15 ta’ Jannar 2004 l-ewwel Qorti kienet illiberat ukoll lill-Awtorita’ tal-Ambjent u l-Ippjanar mill-osservanza tal-gudizzju.

jistalla service lift illi jiehu minn Triq Ghar Qawqla ghar-restaurant tieghu illi jigi f'livel aktar baxx minn dik it-triq;

"Illi din l-applikazzjoni, illi kienet iggib ir-riferenza PA 5006/95 giet accettata u approvata mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar fit-23 ta' Lulju 1996;

"Illi dan il-lift sbokka proprju fil-bankina fi Triq Ghar Qawqla, Marsalforn, fil-parti avamposta ghall-proprjeta' fil-pussess legittimu tas-socjeta' attrici;
"Illi per konsegwenza, kull meta jintuza dan il-lift, din il-bankina qeghda tkun kontinwament ingombrata u imblokkata jew ghaliex il-grada ta' dan il-lift tkun miftuha, jew ghaliex ikun hemm kwantita' kbira ta' merkanzija mpoggija fuq il-bankina;

"Illi issa ricentement, George Sacco intavola applikazzjoni ohra mat-Traffic Control Board sabiex l-ispazju quddiem dan il-lift jigi riservat ghalih billi jitpogga sinjal ta' '*no parking except for un/loading';* u hemm il-possibilita' illi din l-applikazzjoni tigi kunsidrata favorevolment mill-istess Board;

"Illi l-ezistenza ta' dan il-lift minnha innifisha ttellef u tnaqqas id-dritt ossia s-servitu legali ta' prospett u ta' access spettanti lill-atturi bhala sidien tal-proprjeta' fronteggjanti fuq Triq Ghar Qawqla;

"Illi l-kawzi taz-zewg atturi huma konnessi flimkien intimament ghal dak illi jirrigwarda l-provi li sejrin jipproducu kif ukoll ghal dak illi jirrigwarda l-bazi tat-talba, u ghalhekk l-atturi qeghdin jagixxu f'kawza unika.

"Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

"1. Tiddikjara illi l-kostruzzjoni u ezistenza ta' l-imsemmi lift qeghda sservi ta' pregudizzju ghad-dritt ta' prospett u l-access tal-bini mibni ma' tul Triq Ghar Qawqla proprjeta' tas-socjeta' attrici jew possedut minnha b'titolu validu fil-ligi:

“2. Tiddikjara wkoll illi l-uzu ta’ dan il-lift u l-inkonvenjent rizultanti minn dan l-uzu qieghed ukoll jippregudika id-dritt ta’ tgawdija pacifika tas-socjetajiet attrici tal-immobbli li jinsab fil-pussess taghhom;

“3. Konsegwentement tikkundanna lilkom konjugi Sacco sabiex taqilghu u tirrimwovu permanentement l-imsemmi lift;

“4. Konsegwentement ukoll tinibixxi lilek Awtorita’ ta’ l-Ippjanar milli fil-futur tapprova xi applikazzjoni sabiex isir jew jerga’ jigi kostruwit xi lift simili.

“Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-protest tat-8 ta’ Gunju 1999 kontra taghkom jew min minnkom.

“Bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha minn issa intom ingunti.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tas-socjetajiet atturi mahlufa minn Joseph Portelli.

“Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti George u Jane Sacco li eccepew illi:

“1. Illi preliminarjament hemm in-nuqqas ta’ interess guridiku fis-socjeta’ Gozo Hotels Company Limited f’din il-kawza in kwantu l-istess socjeta’ ma ghandha ebda proprjeta’ fil-vicinanzi tax-*shaft* li dwaru qed issir din il-kawza;

“2. In-nuqqas ta’ interess guridiku *fic-Chairman Traffic Control Board* milli jkun parti f’din il-kawza billi ma hemm ebda talbiet fil-konfront tieghu;

“3. Illi t-tielet talba attrici hija wkoll irrita u nulla ghaliex (i) ma ssegwix mit-talbiet precedenti u l-inqas mill-premessi; (ii) ma hux legalment koncepibbli li tintalab inibizzjoni kontra l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar in konnessjoni ma’ permess gia’ approvat u xoghol maghmul in konformita’ ma’ dak l-istess permess (iii) tali ordnijiet huma addirittura pprojbiti bil-ligi;

“4. Illi l-eccipjenti qed iqanqlu wkoll il-preskrizzjoni ai termini ta’ l-artikolu 469A (3) tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili;

“5. Illi dak kollu li qieghed isir mill-konvenuti huwa fl-ambitu tal-jeddijiet taghhom li b’ebda mod ma jikkostitwixxi ksur tal-ligi u l-inqas huwa ta’ xi pregudizzju ghall-jeddijiet ta’ l-atturi;

“6. Illi t-talba ghall-projbizzjoni tal-*parking* ghajr ghal skop ta’ hatt u taghbija ma timporta ebda ksur ta’ xi dritt ta’ l-atturi. Ma ghandux ikun hemm dubbju li bir-restrizzjonijiet ta’ l-ipparkjar l-atturi jkunu jistghu igawdu iktar il-jeddijiet minnhom pretizi. Del resto din hija l-istess haga li ghamlu l-atturi Gozo Hotels Company Limited ftit piedi iktar ‘il boghod mill-post mertu tal-kawza bid-differenza li l-ispralli hemm maghmula ma humiex koperti bil-permessi mehtiega;

“7. Illi din l-Onorabbli Qorti ma tistax tassumi hija d-diskrezzjoni moghtija bil-Ligi lil Bordijiet u entitajiet governattivi;

“8. Illi jekk l-atturi qed jippretendu dritt ta’ access ghall-proprjeta’ taghhom daqstant iehor ghandhom l-esponenti jedd ta’ access ghall-proprjeta’ taghhom;

“9. Salvi eccezzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-istess konvenuti mahlufa minn George Sacco.

“Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Awtorita’ ta’ l-Ippjanar fejn eccepiet:

“1. Preliminarjament l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante li s-*service lift* in kustjoni hu kopert b’permess ta’ zvilupp mahrug regolarment skond il-ligi fit-23 ta’ Lulju, 1996 (PA 5006/95), liema permess ma giex appellat mill-atturi skond kif jipprovdi l-Att ta’ l-1992 dwar l-Ippjanar ta’ l-

Izvilupp. Inoltre l-Awtorita' ta' l-Ippjanar la ghamlet xoghlijiet fis-sit in kwistjoni u lanqas ma topera l-istess *service lift* bir-rizultanza li l-istess Awtorita' ta' l-Ippjanar giet imharrka inutilment fil-kawza odjerna. Ghal kull buon fini jigi rilevat li l-permess in kwistjoni nhareg *saving third party rights* b'dan illi d-drittijiet ta' terzi baqghu dejjem salvagwardjati bil-ligi.

"2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi sottomess li l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ma tinkwadrax fl-applikazzjoni biex l-ispazju quddiem tali *service lift* jigi riservat ghall-konvenuti Sacco stante li tali kwistjoni taqa' taht il-kompetenza tat-*Traffic Control Board* u mhux tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar.

"3. Illi fuq skorta ta' gurisprudenza ormai konstanti tal-Qrati taghna awtorita pubblika kostitwita bil-ligi kif inhi l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ma tistax tigi mwaqqfa milli tezercita l-obbligi u l-funzjonijiet taghha mposti fuqha bil-ligi, u cioe' milli tipprocessa applikazzjonijiet ghall-permessi ta' zvilupp.

"Salv eccezzjonijiet ohra.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-kontro-protest tal-20 ta' Awissu, 1999.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess awtorita' konfermata bil-gurament ta' Joseph Felice.

"Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Chairman tat-Traffic Control Board li eccepixxa illi:

"1. Fl-ewwel lik illi din il-kawza qeghda ssir kontra tieghu inutilment u tinsab milquta b'karenza ta' interess guridiku stante illi huwa ghadu qed jezamina l-applikazzjoni tal-konvenut Sacco; ghal hekk huwa ma jistax jigi misjub illi illeda d-drittijiet civili ta' l-atturi. Anke kieku stess hareg xi permess amministrattiv din il-kawza xorta kienet tkun qeghda ssir kontra l-eccipjent inutilment stante illi huwa pacifiku illi l-permessi amministrattivi

dejjem jinghataw minghajr pregudizzju ghad-drittijiet civili ta' terzi.

"2. Subordinatament u minghajr pregudizzju, illi l-eccipjent ma ghandu ebda locus standi f'din il-kawza u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante illi l-funzjoni tieghu hija biss koncernata mar-regolar tat-traffiku; kull ma ghamel l-esponent huwa biss illi rcieva applikazzjoni, liema applikazzjoni huwa tenut li jikkunsidra biss a bazi ta' konsiderazzjonijiet rilevanti ghall-mansjonijiet tieghu.

"3. Subordinatament u minghajr pregudizzju, illi c-citazzjoni kwantu diretta kontra l-eccipjent hija nulla u inattendibbli stante illi ebda talba fic-citazzjoni ma hija diretta kontra tieghu.
"Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenut mahlufa minn Peter Paul Ripard.
"Rat il-verbal taghha tas-6 ta' Mejju 2003 fejn halliet il-kawza ghal-lum ghas-sentenza fuq l-eccezzjoni preliminari tan-nuqqas ta' gurisdizzjoni mqajjma mill-konvenuta Awtorita' ta' l-Ippjanar.

"Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi ta' l-istess awtorita' u tas-socjetajiet atturi dwar din l-eccezzjoni.

"Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluzi l-affidavit prodott u d-dokumenti esebiti.

"Ikkunsidrat:

"Illi permezz ta' din l-eccezzjoni preliminari taghha l-Awtorita' ta' l-Ippjanar (illum l-Awtorita' Maltija ta' l-Ambjent u l-Ippjanar), tikkontendi illi din il-Qorti m'ghandhiex gurisdizzjoni tissindika d-decizjonijiet taghha, ghax il-ligi stess li waqqfet din l-Awtorita'[2] tipprovdi bosta rimedji specifici kif xi hadd li jkun intlaqat b'decizjoni taghha jista' jikkontesta tali decizjoni. Fin-nota ta' l-

[2] L-Att 1 tal-1992, kif sussegwentement emendat.

osservazzjonijiet taghha hija ticcita sentenza tal-Qorti ta' l-Appell li kienet laqghet l-appell ta' l-istess Awtorita' minn sentenza ta' din il-Qorti fuq eccezzjoni simili[3]. F'dak l-appell kien gie deciz illi s-subinciz (4) ta' l-artikolu 469A tal-Kap. 9 li jittratta s-sindikabilita' ta' decizjonijiet amministrattivi, jeskludi l-gurisdizzjoni tal-Qorti ordinarja f'kazijiet fejn xi ligi specjali (bhal ma kienet dik li waqqfet din l-Awtorita') tipprovdi rimedji specifici ghall-kontestazzjoni tad-decizjonijiet aministrattivi taghha. Ghalhekk li jrid jigi deciz permezz tas-sentenza prezenti huwa jekk id-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell f'dik is-sentenza tapplikax ukoll ghall-kaz in ezami.

"Fil-kawza odjerna, kuntrarjament ghall-kazijiet citati, m'ghandniex lill-applikant stess jirrikorri lejn il-Qorti ordinarja wara li gew ezawriti r-rimedji kollha pprovduti bil-ligi tal-ippjanar, imma terzi persuni li gew milquta b'decizjoni ta' l-istess awtorita' li harget permess ghall-*lift shaft* maghmul mill-konvenuti konjugi Sacco. Huwa minnu illi dik l-istess ligi tipprovdi rimedji wkoll ghal terzi persuni nteressati sabiex jappellaw minn decizjoni ta' l-Awtorita' li tista' tkun b'xi mod jew iehor tolqothom. Infatti jinghad specifikament fl-artikolu 15(1)(d):

"Bla hsara ghall-artikolu 32A(4) u ghall-artikolu 47(4), il-Bord ta' l-Appell ikollu gurisdizzjoni li:

""(d) jisma' u jiddecidi appelli interposti minn terzi persuni interessati minn decizjoni ta' l-Awtorita' dwar kull haga ta' kontroll ta' l-izvilupp, b'dan illi:

"(i) dak l-appell jista' jsir biss minn terza persuna interessata li tkun ghamlet xi kummenti bil-miktub skond l-artikolu 32(5) meta tigi ppublikata l-applikazzjoni ghall-ghemil ta' zvilupp,

"(ii) ma ghandu jkun hemm ebda appell minn terza persuna interessata minn decizjonijiet dwar kontroll

[3] John Cauchi vs Chairman Awtorita' ta' l-Ippjanar: 5.10.2001; fl-istess sens kienet ukoll sentenza ohra tal-Qorti ta' l-Appell:Richard Zammit vs Chairman ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar: 31.5.2002

ta' zvilupp dwar xi zvilupp li jkun specifikament awtorizzat fi pjan ta' zvilupp."

"Irrizulta illi s-socjetajiet atturi ma kienux ghamlu ebda kummenti bil-miktub dwar l-izvilupp propost mill-konjugi Sacco u allura ma setghux legalment jappellaw mid-decizjoni ta' l-Awtorita'. Joseph Portelli, wiehed mid-diretturi tal-Gozo Hotels Company Limited, jghid fl-affidavit tieghu illi meta l-konjugi Sacco gew biex jirregolarizzaw il-pozizzjoni taghhom ma' l-Awtorita' dwar dan l-izvilupp, l-applikazzjoni relattiva ma kienitx giet esebita ghall-attenzjoni tal-pubbliku kif suppost[4]. Apparti l-fatt illi dawn l-applikazjonijiet jigu ppublikati fil-Gazzetta tal-Gvern u fil-gurnali, ma tantx huwa verosimili illi d-dirigenti tas-socjetajiet atturi ma kienux indunaw li kien qed isir dan l-izvilupp proprju taht ghajnejhom. Kien messhom hadu azzjoni mmedjata hekk kif raw li x-*shaft* tal-konjugi Sacco kien nifed ghal fuq il-bankina taht il-bini taghhom, minghajr ma joqghodu jistennew li jaraw xi applikazzjoni ghall-permess ta' l-izvilupp msammra mal-hajt fil-vicinanzi.

"F'tali cirkostanzi ghandhom japplikaw fl-intier taghhom il-principji enuncjati mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza citata u gialadarba s-socjetajiet atturi naqsu li juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji pprovduti lilhom bil-ligi specjali li tirregola l-ippjanar f'pajjizna fil-mument opportun, ma jistghux dawn jippruvaw isewwu dan l-izball billi jirrikorru issa ghall-Qorti ordinarja li hija svestita mill-gurisdizzjoni f'dan ir-rigward.

"Ghal dawn il-motivi, filwaqt illi tilqa' l-eccezzjoni ta' l-Awtorita' konvenuta u tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju, thalli l-kawza ghall-kontinwazzjoni fil-konfront tal-konvenuti l-ohra.

"L-ispejjez ta' din is-sentenza preliminari ghandhom jigu ssoportati mis-socjetajiet atturi."

Rikors tal-appell tas-socjeta` attrici Gozo Hotels Company Limited.

---

[4] ara affidavit a fol. 52.

Is-socjeta` attrici hassitha aggravata bis-sentenza surriferita tal-Qorti tal-ewwel grad u interponiet appell minnha.

Fil-qosor, l-aggravji taghha huma s-segwenti:
L-aggravju tas-socjeta` attrici huwa limitat ghal dik il-parti tas-sentenza li kkonkludiet illi l-ezistenza u l-uzu tax-*shaft* li minn Triq Ghar Qawqla jaghti ghar-*restaurant* tal-konvenuti ma jikkostitwixxu ebda pregudizzju ghal xi dritt tutelabbili da parti tas-socjeta` attrici.

Ghal dawn ir-ragunijiet is-socjeta` attrici talbet ir-riforma tas-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti billi filwaqt li tikkonfermaha fejn illiberat lill-konvenut Chairman, Traffic Control Board, mill-osservanza tal-gudizzju, u in kwantu cahdet l-eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-konvenuti konjugi Sacco, tirrevokaha in kwantu laqghet l-eccezzjoni fil-mertu sollevata mill-konvenuti Sacco u cahdet it-talbiet attrici, u minflok tilqa' t-talbiet kollha attrici fil-konfront tal-konvenuti Sacco u tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-istess konvenuti Sacco. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti Sacco.

Risposta tal-konvenuti appellati.

Il-konvenuti appellati pprezentaw ir-risposta taghhom fejn wiegbu li ghar-ragunjiet minnhom esposti s-sentenza tal-ewwel Qorti timmerita li tigi kkonfermata bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta` appellanti.

Fatti

Ghal dak li huwa sfond tal-fatti in kawza, din il-Qorti taghmel riferenza ghar-rassenja tal-fatti maghmula mill-ewwel Qorti fis-sentenza taghha, liema sentenza tinsab inkluza fil-korp ta' din is-sentenza. Bazikament is-socjeta` attrici qed tikkontendi li x-*shaft* li qed juzaw il-konvenuti vicin il-fond taghhom qed jippregudika d-drittijiet taghhom ta' access u prospett.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Illi l-appell tas-socjeta` attrici huwa dwar il-mertu tal-kawza fejn l-ewwel Qorti kkonkludiet li l-ezistenza u l-uzu tax-*shaft* ma jikkostitwixxu ebda pregudizzju ghal xi dritt tutelabbili da parti tas-socjeta` attrici[5]. Hija sostniet li l-ewwel Qorti waslet ghal din il-konkluzzjoni fuq konsiderazzjonijiet zbaljati, li spjegathom kif gej.

Fl-ewwel lok l-appellanti tissottometti li hija ghandha faccata ghal fuq Triq Ghar Qawqla li fiha tul ta' diversi metri u ghalhekk tgawdi dritt ta' prospett u access liberu llimitat mill-proprjeta` taghha ghal fuq it-triq pubblika ghat-tul kollu tal-istess faccata u mhux biss ghal dawk 'il ftit metri fejn hija ghandha bibien miftuhin ghal fuq it-triq, kif sostniet l-ewwel Qorti.

Fit-tieni lok is-socjeta` appellanti tishaq li hu principju generali li l-licenzja jew permess moghti minn xi awtorita` kompetenti jinghata dejjem suggett ghad-drittijiet ta' terzi u ghalhekk il-fatt li l-konvenuti akkwistaw dritt li jifthu *shaft* minn dipartiment governattiv ma jista' qatt jservi sabiex jannulla d-dritt ta' prospett u access li huma jgawdu.

Fit-tielet lok l-appellanti tissottometti li galadarba hija tgawdi d-dritt ta' prospett u access mill-proprjeta` taghha ghal fuq it-triq, u dan id-dritt gie menomat u ppregudikat mill-konvenuti, allura l-indagini dwar il-gravita` tal-pregudizzju li ghamlet l-ewwel Qorti kien kollu inutili.

Illi hu risaput u m'hemmx kontestazzjoni li l-permessi li johrogu mill-Awtorita` tal-Ambjent u l-Ippjanar dejjem johorgu suggetti ghad-drittijiet ta' terzi. Jigi rilevat pero` li l-ewwel Qorti ma bbazatx il-konkluzzjoni taghha li ma kienx hemm menomazzjoni tad-drittijiet tas-socjeta` attrici fuq il-fatt biss li l-konvenuti kellhom dawk il-permessi.

Ghalhekk dak li jrid jigi determinat l-ewwel nett f'din il-kawza huwa jekk is-socjeta` attrici tgawdix minn xi dritt ta'

---

[5] Is-socjeta' attrici pprezentat nota fejn cediet l-appell fil-konfront tac-Chairman Traffic Control Board u tal-Awtorita' tal-Ippjanar (ara fol. 12 fl-atti tal-appell). Hi ddikjarat ukoll li taqbel mal-konkluzzjonijiet tal-ewwel Qorti dwar l-eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-konjugi Sacco (ara rikors tal-appell).

servitu` ta’ prospett jew ta’ access illimitat fuq triq pubblika kif qed issostni s-socjeta` attrici.

Illi fil-kaz ta’ toroq pubblici “il-linja li jaghti l-Gvern skond il-pjan regolatur tiddelimita sa fejn il-privat jista’ jasal, izda ma tikkonferixxi ebda dritt lill-privat fuq il-propjeta` tal-gar tieghu” (**Aquilina v. Spiteri** 13.2.53). Imbaghad kif inghad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appelli Kriminali fl-ismijiet **Pulizija v. G. Axiak** tal-15 ta’ Lulju 1946, “Hadd ma jista’, minghajr licenzja tal-Pulizija, jibni fi djar jew f’bini iehor, ebda haga li tisporgi fuq it-triq. Meta l-privat jikkontribwixxi l-art ghall-formazzjoni ta’ triq, intiza l-kelma fis-sens ampju ta’ passagg pubbliku, u jkun assoggetta t-triq hekk formata ghal passagg pubbliku, avolja huwa jikkonserva l-proprjeta` tal-art, dik l-art tigi assoggettata ghall-osservanza tal-Ligijiet tal-Pulizija. Ghax f’din il-materja m’hix il-proprjeta` tat-triq li hija importanti, imma c-cirkostanza jekk it-triq tkunx post ta’ transitu pubbliku. Ghalhekk, min iwahhal fil-proprjeta` tieghu bieb li jinfetah ghal barra fi sqaq minghajr licenzja tal-Pulizija, jikser id-disposizzjoniji relattiva tal-Ligijiet tal-Pulizija, avolja dak l-isqaq huwa format *ex agris privatorum*, jekk jirrizulta li dak l-isqaq huwa miftuh ghall-passagg pubbliku”.

Minn dan isegwi li l-fatt li s-socjeta` attrici ghandha bini li jaghti fuq triq pubblika ma jaghtiha ebda dritt jew servitu` ta’ prospett jew access illimitat, imma hi ghandha biss dawk id-drittijiet konferiti lilha mil-ligi, bhal ma huma dawk tal-Awtorita` tal-Ippjanar u l-Kodici tal-Pulizija. Il-kaz imsemmi mis-socjeta` attrici, cioe` dak surreferit, **Aquilina v. Spiteri** ma jallaccjax ghal ma’ dan il-kaz billi f’dak il-kaz kien hemm allegata uzurpazzjoni tal-proprjeta` proprja tal-gar konsistenti f’addentellament ossija appogg mad-dar tal-attur, li pero` mhux il-kaz odjern.

F’dan il-kaz ma jirrizultax li dan ix-*shaft* qed jingombra l-entrata ghal fond tas-socjeta` attrici billi x-*shaft* mhux qieghed fejn il-bieb tal-lukanda. Is-socjeta` attrici targumenta li hi ntitolata ghal access liberu llimitat mill-proprjeta` taghha ghal fuq it-triq pubblika ghat-tul kollu tal-istess faccata. Dan l-argument ma jregix pero` billi l-access jigi delinejat skont il-permessi li jinhargu mill-

awtoritatjiet. L-istess jinghad ghad-dritt ta' prospett ghal fuq it-triq pubblika. Dan mhux xi dritt illimitat billi l-awtoritajiet jistghu jistabilixxu x'ghandu jkun hemm fit-triqat pubblici u dawn jistghu anke jiddelimitaw il-prospett ta' sidien ta' fondi prospecjenti fuq triq pubblika. Fil-kaz in ezami u taht dan l-aspett, jista' jinghad ukoll li d-dritt ta' prospett tas-socjeta` attrici ma giex menomat.

Jigi rilevat finalment li s-socjeta` attrici ma ndikat ebda disposizzjoni partikolari tal-ligi taht liema hija qed tippretendi d-dritt minnha reklamat.

Illi pero` s-socjeta` attrici qed titlob ukoll fl-att promotur li l-konvenuti jnehhu s-*service lift* li nstallaw taht il-bankina mhux biss ghax skontha tgawdi dritt ta' prospett u access mit-triq pubblika, imma wkoll minhabba l-inkonvenjent li qed jippregudikalha d-dritt ta' tgawdija pacifika tal-proprjeta` taghha. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta meta ghamlet indagini dwar il-gravita` tal-pregudizzju li s-socjeta` attrici qed issostni li qed tbati.

L-ewwel Qorti ddecidiet li kien minnu li "bil-grada li tghatti x-*shaft* miftuha u bl-oggetti kollha li jkun hemm fuq il-parti tal-bankina fejn jinsab l-istess *shaft*, meta jkun qed isir il-hatt u t-taghbija tal-merkanzija destinata ghar-*restaurant* tal-konvenuti, ikun hemm inkonvenjent ghall-*pedestrians*". L-ewwel Qorti pero` kkonkludiet li l-inkomodu ma kienx jeccedi l-limiti ta' tolleranza.

Fl-aggravju sollevat mis-socjeta` attrici f'dan ir-rigward fl-appell taghha ma hemm xejn li ma giex sottomess quddiem l-ewwel Qorti li jidher li gharblet sew il-punti kollha li tressqu ghall-konsiderazzjoni taghha u d-diversi osservazzjonijiet li hija ghamlet in propozitu huma sostanzjalment kondivizi minn din il-Qorti. Inoltre f'kwistjoni ta' apprezzament ta' provi hi regola maghrufa li Qorti tat-tieni istanza ma tindahalx, hlief f'kazijiet eccezzjonali u ghal motivi gravi, fl-ezercizzju tad-deskrizzjoni tal-ewwel Qorti. Ghalhekk kull ma trid taghmel din il-Qorti huwa li tezamina mill-gdid jekk fuq il-fatti li kellha quddiemha l-ewwel Qorti setghetx tasal ghall-konkluzzjoni li waslet ghaliha.

Kif inhu risaput u kif imsemmi kemm fis-sentenza kif ukoll fin-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet[6] mhux kull allegazzjoni ta' ksur ta' buon vicinat twassal ghal decizjoni kontra min ghamilha, imma trid tkun molestja gravi u mhux facilment tollerabbli. Il-molestja ma tkunx gravi meta ma teccediex il-limiti ta' tolleranza u din tikkostitwixxi l-vera mizura tal-obbligi tal-buon vicinat.

Fil-kaz in ezami s-socjeta` attrici qed tilmenta dwar il-bokka tax-*shaft* billi qed tikkontendi li din qeghda tingombra parti mill-bankina b'mod li meta tkun qed tintuza mill-pubbliku u mir-residenti tal-lukanda, dawn ma jkunux jistghu jghaddu minn fuq il-bankina u jkollhom jghaddu min-nofs it-triq. Inoltre s-socjeta` attrici tillanja li meta jsir uzu mix-*shaft* u mil-*lift* il-livell tal-istorbju huwa insapportabbli ghar-residenti tal-lukanda, apparti l-irwejjah li jkun hemm. Barra minn hekk il-kmamar tas-sodod f'dik il-parti tal-lukanda issa gew direttament iharsu fuq ix-*shaft* b'mod li l-haddiema li jkun hemm jistghu jharsu direttament fil-kmamar.

Il-konvenuti wiegbu ghal dawn il-lanjanzi billi qalu li kwantu ghat-twieqi li hemm fil-pjan terren dawn, bix-*shaft* u minghajru, l-istess jidhru mit-triq. Fir-rigward tal-ingombru tal-bankina l-konvenuti wiegbu li s-socjeta` attrici ma tistax tinvoka drittijiet appartenenti lill-pubbliku in generali biex tipprova twaqqaf zvilupp debitament awtorizzat. Kwantu ghall-livell ta' storbju l-konvenuti rribattew li s-socjeta` attrici ma gabet ebda prova teknika u sostnew li l-lift jintuza biss sporadikament. Jghidu wkoll li s-socjeta` attrici ma gabet ebda prova biex turi li kellhom *complaints* mir-residenti u li minhabba f'inkonvenjent hija tilfet xi kljenti[7].

Fil-fehma ta' din il-Qorti, bhal l-ewwel Qorti, ma hemmx dubju li meta jkun qed jintuza x-*shaft* u jkun qed isir il-hatt u t-taghbija tal-merkanzija, ikun hemm inkonvenjent kemm

---

[6] Ara gurisprudenza hemm kwotata.

[7] Xhieda Paul Portelli a fol. 179: "Dr.Chris Said: Sewwa, Int qed tghid ukoll, jigifieri ghandkom bil-miktub jew ma ghandkomx *complaints* bil-miktub. Xhud: Ma nafx, ma nistax nghidlek jekk ghandniex jew le."

ghal-lukanda kif ukoll ghall-pubbliku li jkun irid jghaddi minn fuq il-bankina. Il-Qorti pero` trid tara jekk dan l-inkonvenjent hux wiehed legittimu u tollerabbli.

Jirrizulta li l-konvenuti kienu xtraw minghand il-Gvern l-ispazju taht il-bankina fi Triq Ghar Qawqla li jwassal s'isfel sar-*restaurant* taghhom fil-Menqa ta' Marsalforn u kienu ottjenew l-permessi kollha necessarji biex jistallaw *cargo lift*[8] ghal dan il-ghan. Izda ghalkemm il-konvenuti ottjenew il-permessi necessarji, dan ma jfissirx li huma setghu bl-uzu tax-*shaft* u l-lift jikkawzaw inkonvenjent lill-girien. Huma baqghu responsabbli taht il-ligi ordinarja tal-buon vicinat li ma joholqux inkonvenjenti. Is-socjeta` attrici tinsisti li l-konvenuti fil-fatt qed jikkawzaw inkonvenjent gravi u intollerabbli.

Fil-fehma tal-Qorti biex jitqies jekk l-allegat inkonvenjent hux gravi u intollerabbli hi ghandha thares lejn ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, inkluzi n-natura, il-posizzjoni u destinazzjoni tal-post, il-lokalita`, l- anteriorita` tal-pussess u l-kontinwita` jew permanenza tal-molestja.

Mill-provi jirrizulta li l-partijiet joperaw in parte fl-istess generu ta' negozju u jinstabu sitwati magenb xulxin quddiem il-Menqa. Jirrizulta wkoll li dan ix-*shaft* ma jintuzax kuljum u lanqas is-sena kollha imma l-aktar li jintuza huwa fl-istagun tas-sajf[9] u meta jintuza dan ikun xi darbtejn jew tlett darbiet fil-gimgha[10] u ghal ftit hin matul il-gurnata. Il-konvenuti jinsistu wkoll li huma ghamlu sforz biex ikunu prudenti[11] u anke ordnaw lis-*suppliers* biex jigu wara d-disgha ta' filghodu biex ikun hemm inkonvenjent mill-anqas ghar-residenti[12]. L-ingombrar tal-bankina u l-istorbju li jkun hemm ghar-residenti, meta jintuza x-*shaft*, huwa ghalhekk limitat ghal certu hin partikolari matul il-gurnata u f'certi granet biss matul is-sena. Wara li jintuza x-*shaft* dan jerga' jinghalaq u l-bankina terga' tigi ghal li

[8] Dok GS2 a fol. 192.
[9] Dr.M.Caruana prodott mis-socjeta' attrici xehed li fi tliet snin huwa qatt ma ra x-shaft jintuza (ara fol. 125).
[10] Ara fol. 142
[11] Ara fol. 142
[12] Ara fol. 191.

tkun[13]. Inoltre jigi rilevat li l-lokalita` hija wahda ta' villeggjatura u lok turistiku b'hafna stabbilimenti tal-ikel u divertiment li bhas-socjeta` attrici u l-konvenuti jircievu l-provvisti taghhom ghan-negozju bl-istess mod, fl-istess toroq u b'certu inkonvenjent[14]. Mill-qbija din il-Qorti taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet l-ohra li ghamlet l-ewwel Qorti fir-rigward tal-introspezzjoni li s-socjeta` attrici qed tghid li jkun hemm fil-kmamar tal-lukanda.

Ghalhekk din il-Qorti ssib li l-ewwel Qorti setghet ragjonevolment tasal ghall-konkluzzjoni li waslet ghaliha li fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz l-inkonvenjent ma kienx jeccedi l-limiti ta' tolleranza.

Decide

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, spejjez tal-ewwel istanza kif deciz mill-ewwel Qorti, u l-ispejjez tal-appell ghas-socjeta` appellanti.

< Sentenza Finali >

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

[13] Ara fol.135 u 162
[14] Ara ritratti a fol. 160 u 199.