Buon Vicinat; artikolu 1030 tal-Kodici Civili; Artikolu 444 tal-Kodici Civili u tnehhija ta' "fireplace" minn ma hajt divizorju; Applikazzjoni tal-principji tal-ekwipollenza u 'non liquet'; L-applikabbilita` tal-Kap 10 tal-Ligijiet ta' Malta u Policies u regolamenti tal-Awtorita' Tal-Ippjanar fil-kamp tal-azzjoni civili

QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis,16 ta' Novembru, 2017

Numru 3

Rikors Numru 427/07 TA

Charles sive Carmel Debono id card 52356M u Maria Carmelina sive Marlene Debono id card 125559M

vs

Brian Cutajar u martu Josette

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Guramentat tal-Atturi konjugi Debono pprezentat fis-17 ta' April 2007 u mahlufa minn Charles sive Carmel Debono fl-istess data li permezz tieghu talbu s-segwenti:-

"1. Ahna ghandna d-dar taghna fl-Iklin, Triq Gwann Mamo, bin-numru 35. Biswitna u hajt ma' hajt hemm joqghodu l-konvenuti fin-numru 33 fl-istess triq.

2. Ricentement il-konvenuti ghamlu x-xoghlijiet fil-fond taghhom li jilledu d-drittijiet tal-esponenti. Dawn ix-xoghlijiet jikkonsistu filli ghamlu cumnija mal-hajt divizorju u ma zammewx id-distanza prevista mil-ligi, u fit-tieni lok dwar l-istess cumnija hija tant baxxa li d-duhhan taghha jidhol mit-twieqi taghhom fuq il-faccata, specjalment mill-ventilatur.

3. Inoltre fuq il-bejt ghamu tinda u ghamluha taqleb ghal fuq il-bejt taghna. Ghalhekk l-ilma tax-xita zdied fuq il-bejt barra li ghandha oggezzjoni wkoll li meta jnaddfu t-tinda permanenti taghhom, kollox jinzel ghal ghandna. Barra minn hekk invada l-lnja medjana bejn iz-zewg proprjetajiet.

4. Ahna ghamilna minn kollox biex insolvu din il-kwestjoni bonarjament. Ghamilna diversi ittri, ghamila ittra ufficjali u kien hemm suggeriment minn avukat imqabbad mill-konvenuti biex niltaqghu fuq il-post, haga li qatt ma grat u qatt ma rcevejna xejn.

5. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Kawzali

Peress li l-atturi huma proprjetarji tal-fond 35, Triq Gwann Mamo, l-Iklin, li jigi biswit il-fond tal-konvenuti 33, Triq Gwann Mamo, l-Iklin, f'liema fond l-istess konvenuti ghamlu xoghlijiet li qed jilledu d-drittijiet tal-atturi, liema xoghlijiet jikkonsistu f'cumnija (u naturalment fuklar) mal-hajt komuni li ma tirrispettax id-distanza prevista mil-ligu u l-anqas l-gholi taghha; u fuq il-bejt ghamlu tinda li taqleb bl-ilma ghal fuq il-bejt tal-atturi, kif ukoll testendi 'l barra mil-linja medjana bejn iz-zewg fondi u ghalhekk biha invadew in parti l-proprjeta` tal-atturi;

Peress li l-konvenuti ghalkemm interpellati baqghu inadempjenti filli jaghmlu kollox skond il-ligi, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Talbiet

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni mehtiega u moghti kull provvediment opportun,

(1) tordna lill-konvenuti li jnehhu l-fuklar u c-cumnija minn mal-hajt divizorju bejn id-dar tal-kontendenti u cioe` 33 u 35 Triq Gwann Mamo l-Iklin, u li jnehhu t-tinda permanenti li l-istess konvenuti ghamlu fuq il-bejt tal-fond taghhom, 33 Triq Gwann Mamo, l-Iklin u dan billi ma jhalli l-ebda parti mill-istess tinda li taqbez il-linja divizorja bejn iz-zewg fondi, u li l-istess

tinda fl-ebda parti taghha ma taqleb l-ilma tax-xita ghal fuq il-fond tal-atturi 35 Triq Gwann Mamo, l-Iklin; u dan kollu taht id-direzzjoni ta' perit nominand, jekk ikun il-kaz, u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit.

(2) Fin-nuqqas l-atturi jigu awtorizzati li jaghmlu l-istess xoghlijiet bi spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-27 ta' Frar, 2006 kontra l-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni."

Rat ir-Risposta Guramentata tal-Konvenuti konjugi Cutajar prezentata fit-18 ta' Mejju 2007 u mahlufa fl-istess data minn Brian Cutajar li permezz taghha wiegeb is-segwenti:-

"1. Illi jigi rilevat illi l-vertenza odjerna tirrigwarda xogholijiet li saru mill-intimati fil-fond proprjeta taghhom li skond ir-rikorrenti jilledu d-drittijiet taghhom u ghaldaqstant kien ikun opportun li t-talba principali fir-rikors promotur kienet tkun sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddeciedi jekk tali xogholijiet imsemmija humiex bhala fatt tali li jilledu d-drittijiet. Dak li qed jaghmlu r-rikorrenti huwa li qed jassumu wahedhom illi tali xogholijiet jilledu d-drittijiet taghhom minghajr ma jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti tinvestiga tali allegazzjoni;

2. Illi fi kwalunkwe kaz jigi eccepit illi ix-xoghlijiet li ghamlu l-intimati ma jilledu ebda dritt tar-rikorrenti;

3. Illi c-cumnija mibnija mill-intimati hija mibnija fuq il-bejt tal-proprjeta taghhom u ma' dik il-parti tal-hajt li ma tiddividiex l-bini tal-intimati mill-bini tar-rikorrenti. Fil-fatt l-istess parti tal-hajt fejn hija installata c-cumnija ma hemm ebda bini tar-rikorrenti imiss maghha bil-konsegwenza illi l-parti esterna hija esposta ghall-arja u ghall-elementi naturali;

4. Illi fil-ligi ma hemm ebda distanza stabbilita li ghandha tinzamm min ma hajt divizorju ghal bini ta' cumnija u wisq anqas hemm stabbilit kemm ghandhu jkun l-gholi ta' cumnija. Ghal fini ta' dina s-sottomissjoni jigi rilevat illi l-ligi tistipula distanza minima fir-rigward ta' <u>fuglar tal-kcina</u> u mhux ghal bini ta' cumnija;

5. Illi, minghajr pregudizzju, jigi sottomess illi anke kieku ghal grazzja tal-argument kienet tezisti xi forma ta' molestija bil-bini tac-cumnija da parti

tal-intimati, skond il-gurisprudenza nostrana tali molestija ghandha tigi sopportata mill-vicin meta tali ma tkunx gravi. Molestija ma tkunx gravi jekk ma teccediex il-limiti tat-tolleranza. Fil-kaz odjern certament ma hemm xejn li jeccedi l-limitu tat-tolleranza. Ic-cumnija in ezami hija konnessa ma 'fire place' dekorattiva, ghalkemm funzjonanti, fil-fond tal-intimati u li minnha ma johorgu ebda irwejjah ta' zjut, ikel jew irwejjah pungenti ohra, apparti l-uzu minimu li jsir mill-istess 'fire place';

6. Illi l-allegazzjoni li mic-cumnija in ezami johrog duhhan fil-fond tar-rikorrenti hija infondata u dana stante li l-istess cumnija hija installa sew il-fuq mill-'opra morta' tal-bjut tal-fondi tal-kontendenti b'mod illi huwa prattikament impossibbli illi d-duhhan li jista' johrog mic-cumnija jinzel l-isfel ghal gol-ventilatur tar-rikorrenti minflok jitla l-fuq. Li kieku ghal grazzja tal-argument ic-cumnija kienet livell mal-ventilatur tar-rikorrenti dina l-allegazzjoni setghet issib sostenn izda dan mhux il-kaz fir-rigward tac-cumnija in ezami;

7. Illi ghandhu jigi rilevat illi meta l-intimati kienu ser jinstallaw ic-cumnija mertu ta' dina l-kawza, b'sens ta' 'buon vicinat', kienu infurmaw lir-rikorrenti b'dan u staqsewhom jekk kienetx problema. Fil-fatt dana sehh aktar min hames snin ilhu. Ir-rikorrenti ma kien u sabu ebda oggezzjoni ghal dina c-cumnija u huwa biss ricentement li resqu oggezzjoni;

8. Illi fir-rigward tat-tinda mibnija mill-intimati fuq il-bejt taghhom ghandhu jinghad illi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma ukoll infondati fil-fatt u fid-dritt;

9. Illi jigi sottomess illi l-istess tinda ma tinvadi b'ebda mod l-linja medjana bejn il-proprjeta tal-intimati u l-proprjeta tar-rikorrenti u b'konsegwenza ma hemm ebda invazjoni mill-intimati fil-proprjeta tar-rikorrenti;

10. Illi inoltre jigi sottomess illi ma huwiex minnhu li t-tinda tal-intimati saret b'mod li l-ilma tax-xita jaqleb ghal fuq il-bejt tar-rikorrenti. Ghandhu jinghad illi l-istruttura imsemmija hija imsaqqfa bil-'corrogated roofing' b'mod illi l-kanali tal-istess saqaf jidderigu l-ilma ghal fuq il-bejt tal-intimati u mhux ghal fuq il-bejt tar-rikorrenti;

11. Illi wisq anqas hija vera l-allegazzjoni tar-rikorrenti illi meta titnaddaf t-tinda tal-intimati kollox jmur ghal fuq il-bejt taghhom;

12. Illi l-intimati umilment jirriservaw li jressqu dawk is-sottomissjonijiet ulterjuri skond il-Ligi;

13. Illi ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kollha kontra l-istess rikorrenti."

Rat l-avviz tat-23 ta' Frar 2017 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imhallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li bis-sahha tieghu l-kawza odjerna giet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diga` imhollija ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat id-dokumenti li gew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawza;

Rat il-verbal tal-udjenza tas-7 ta' Lulju 2017 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Bil-kawza odjerna l-Atturi qed jittentaw sabiex il-Konvenuti jnehhu fuglar u cumnija minn mal-hajt divizorju bejn id-dar tal-kontendenti u cioe` 33 u 35 Triq Gwann Mamo, fl-Iklin. Skont l-Atturi dawn iz-zewg opri ma humiex konformi ma' dak li trid il-ligi u di piu` qed joholqu pregudizzju jew detriment ghall-fond ta' l-istess Atturi . L-Atturi qed jilmentaw ukoll li l-Konvenuti ghandhom tinda fuq il-bejt taghhom li taqbez il-linja divizorja taz-zewg fondi.

2. Sa fejn jirrigwarda t-tinda, il-Konvenut Brian Cutajar jinnega li qatt ghamel xi alterazzjonijiet fit-tinda minn mindu din inbniet. Il-Konvenuti jikkontendu li din it-tinda ma taqbizx il-linja medjana.

3. Kwantu jirrigwarda c-cumnija u fuglar, fis-sustanza ghidu li dawn ma humiex qeghdin hemm bi ksur tal-ligi. Anzi ghidu li dwar ic-cumnija, il-ligi ma timponi ebda distanzi u li l-uzu taghha ma jikkostitwixxix molestja. Sa fejn jirrigwarda l-fuglar, huma jsostnu li l-ligi tirreferi biss ghal dak li ssib fi kcina u mhux "fireplace", kif inhu l-kaz in ezami.

<u>Punti ta' Ligi</u>

4. Fin-nota ta' sottomissjonijiet (a` fol 149), l-Atturi jsostnu li l-kawza hija legalment kostruwita fuq l-artikoli 444 tal-Kodici Civili u 128 tal-Kodici tal-Pulizija. Skonthom, il-Perit tekniku strah fuq dawn l-artikoli biex seta' jasal ghar-rakkomandazzjonijiet tieghu rigward ic-cumnija.

5. L-Atturi ma jsemmux il-bazi legali fuqhiex qed isostnu l-azzjoni taghhom relattivament ghat-tinda hlief li taqbez il-linja medja bejn iz-zewg fond tal-kontendenti. B'hekk il-Qorti tifhem, li huma qeghdin jallegaw invazjoni ta' proprjeta'. Fir-rapport tieghu, il-Perit tekniku jibbaza l-konkluzjonijiet tieghu principalment fuq dak li jiddisponu l-artikoli 427(2) u 414 tal-Kodici Civili. Jsemmi ukoll ir-regolamenti tal-Awtorita' tal-Ippjanar

DC2007 u kif ukoll l-arikolu 128(b) tal-Kodici tal-Pulizija, Kap 10 tal-Ligijiet ta' Malta.

Konsiderazzjonijiet

6. Din il-Qorti tibda biex tosserva li, diversament minn kif issottomettew l-Atturi , il-Perit Tekniku fir-relazzjoni tieghu imkien ma jaghmel referenza ghall-artikolu 444 tal-Kodici Civili. Fir-relazzjoni tieghu, l-Perit tekniku jaghmel referenza ghall-artikolu 128 tal-Kap. 10 u jibbaza r-rakkomandazzjonijiet tieghu rigward ic-cumnija, principalment fuq il-Policy and Design Guidance (DC2007) mahrug mill-Awtoritá tal-Ippjanar.

7. F'dan ir-rigward, il-Qorti taqbel mal-Konvenuti, li l-policy tal-Awtorita' tal-Ippjanar DC2007 jikkonsisti f'linji gwida li jigu applikati mill-istess Awtoritá in konnessjoni ma permessi tal-bini (a` fol 155). Dawn il-linji gwida u 'policies' tal-Awtorita' tal-Ippjanar jirrigwardaw biss lil dik l-Awtorita' fil-konsiderazzjonijiet li hija intitolata li taghmel taht l-Att li jikkostitwiha (Kap 552 tal-Ligijiet ta' Malta), izda ma jirrigwardawx lil din il-Qorti.

8. In-normativa li fuqha timxi l-Awtorita' inkwistjoni ma jistghux ikunu applikati direttament mill-Qrati Civili ghaliex ma ghandhomx gurisdizzjoni li jaghmlu dan. Il-koonvolgiment tal-Qrati Civili safejn jirrigwarda dawn il-policies, huwa wiehed ghal kollox limitat. L-adezjoni tal-Qrati Civili sa fejn

jirrigwardaw dawn il-policies hija wahda pjuttost indiretta milli diretta bhal meta jigu aditi biex jissindakaw id-diskrezzjoni tal-istess Awtorita' taht artikolu 469A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Ezempju iehor tal-mod kif il-Qrati Civili jiehdu konjizzjoni ta' dawn ir-regolamenti indirettament huwa meta l-Kap 551 tal-Ligijiet ta' Malta jippermetti appelli lill-Qorti tal-Appelli fuq punt ta' ligi minn decizjonijiet tal-Bord ta' Revizjoni tal-istess Awtorita (ara artiklou 50(1) et sequens tal-Kap 551 tal-Ligijiet ta' Malta). Kieku kellu jkun koncess, li l-Qrati Civili japplikaw direttament huma dawn il-policies u regolamenti, fir-rejalta' jkunu qeghdin jissostitwixxu d-diskrezzjoni tal-Awtorita` inkwistjoni b'konsegwenza ta' straripament gurisdizzjonali.

9. F'dan l-istadju l-Qorti taghmel ukoll referenza ghall-konkluzjonijiet tal-Perit Alan Saliba bhala Perit tal-Qorti in kwantu jiccita l-artikolu 128 tal-Kodici tal-Pulizija flimkien mal-artikoli 427(2) u 414 tal-Kodici Civili li fuqhom jidher li dan il-Perit, ibbaza r-rapport tieghu.

10. Sa fejn jirrigwarda l-artikolu 128 tal-Kap. 10, il-Qorti tosserva li din ma hiex norma li ggib maghha konsegwenzi ta' natura civili. L-applikazzjoni diretta ta' dan l-artikolu ma taqax fil-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti bhala wahda li ghandha kompetenza civili. Id-distanzi komminati minn dan l-artiklu partikulari, ghandha import u konsegwenzi ta' natura penali u mhux civili.

11. Fl-eventwalita` ta' ksur ta' dan l-artikolu, li jipprojbixi bini ta' cmieni, fran f'anqas minn certu distanzi bejn fondi, il-ligi tirrendi lill-persuna rikalcitranti passibbli ghall-proceduri penali u jista' ghalhekk jinstab hati ta' kontravenzjoni u pieni li jistghu jinqatghu biss mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) Bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali (ara artikoli 318 u 319 et sequens tal-Kap. 10). Il-kompetenza sabiex tkun assigurata l-osservanza ta' dak li jiddisponi dan il-Kapitolu tal-Ligi hija ta' dawk il-Qrati u mhux dawn Civili.

12. Permezz ta' din il-kawza, l-Atturi m'humiex jinvokaw id-dritt moghti bl-artikolu 414 tal-Kap. 16 li jghollu l-hajt komuni. Lanqas ma huma qed jinvokaw favur taghom servitu` legali impost bl-artikolu 427 tal-Kodici Civili biex il-Konvenuti girien, li ghandhom access ghal bejt ibaxx tal-Atturi , jghollu sal-livell ta' metru u tmenin centimetru dik il-parti tal-hajt divizorju 'l fuq mis-saqaf ta' taht il-bejt.

13. L-ilmenti kontenuti fil-premessi u l-kawzali li mmotivaw it-talbiet tal-Atturi huma fis-sens li, fir-rigward tac-cumnija, li din tmiss mal-hajt divizorju u ghalhekk ma tirrispettax id-distanza prevista mil-ligi kif ukoll, li din ic-cumnija tant hija baxxa li d-duhhan taghha jidhol mit-twieqi tal-faccata tal-fond tal-Atturi , specjalment mill-ventilatur. Fir-rigward tat-tinda l-ilmenti jikkonsistu f'li din tinvadi l-linja medjana u allura tal-arja ta' bejn iz-zewg proprjetajiet tal-partijiet fil-kawza, b'mod ukoll li l-ilma tax-xita jaqleb ghal fuq

il-bejt tal-Atturi u li meta titnaddaf it-tinda, kollox jinzel ghal fuq il-bejt tal-istess Atturi .

14. In-natura tal-azzjoni odjerna ghalhekk hija bbazata fuq il-principji tal-abbuz tad-dritt tal-buon vicinat u tal-limiti tat-tolleranza stabbiliti fl-artikolu 320 u 1030 tal-Kodici Civili.

15. L-izvilupp dottrinali u gurisprudenzjali ta' dawn il-principji nsibuh fost ohrajn, issenjalat fis-sentenza **John Bajada et vs Mario Camilleri et moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri fil-25 ta' Ottubru 2013**:-

> "*Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Gustu Debono vs Emanuel Buhagiar** (Cit Nru: 1340/1983PS deciza fil-21 ta' Ottubru 2002) gie ritenut: "A propositu, l-Artikolu 320 tal-Kodici Civil jiddisponi illi "il-proprjeta` hija l-jedd li wiehed igawdi u jiddisponi minn hwejjgu bl-aktar mod assolut ..." Dan id-dispost jissokta b'danakollu jzid il-frazi daqstant importanti: "basta li bihom ma jaghmilx uzu pprojbit mill-ligi.";*
>
> *Jinghad fis-sentenza fl-ismijiet "**Padre Antonio Maria Buhagiar noe -vs- L-Onor Rev. Dr. Don Enrico Dandria noe**", Appell Civili, 16 ta' Awissu 1923 (Vol. XXV P I p617): "Il-principio sancito all' articolo 14 Ord. VII del 1868 (korrispondenti ghall-Artikolu 320 appena riferut) ... non e` altro che la fusione dei due principii del Diritto Romano quello, cio`, che il proprietario e` il*

'moderator et arbiter rei suae', e l'altro che 'expedit enim rei publicae ne quis sua re male utatur'";

Tali principju hu rifless ukoll f'dak li jiddisponu l-Artikoli 1030, 1031 u 1032 tal-Kap 16, kif elokwentement jelabora t-trattist Ricci (Diritto Civile Vol. 2 Titolo II, Cap 1 para 56 pp 98-99):

"La proprieta`, infatti, che consiste nel tuo e nel mio svanirebbe ove il mio ed il tuo non potessero co-esistere; ma perche vi sia il mio e tuo e` necessario che il mio non menomi il diritto altrui ed il limite imposto alla libera disponibilita`, allorche` un diritto si trova a fronte di altro diritto, derivano dal concetto stesso della proprieta` ..." - bran dan li gie citat ukoll b'approvazzjoni fid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell tal-25 ta' Mejju 1999 in re "Paul Mifsud et -vs- Lorraine Alamango noe"… Illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Emanuel Mifsud et -vs- Victor Camilleri*** *(App. Nru. 1918/96 deciz fil-15 ta' Dicembru, 2004) inghad: "M'hemmx dubju li l-proprjetarju ta' fond ghandu kull dritt li jaghmel uzu shih, u kif jidhirlu, mill-fond tieghu. Madanakollu, dan l-uzu ghandu jsir bil-qies u gustament u cioe`, b'mod li ma jigix mahluq pregudizzju serju lid-dritt/drittijiet ta' haddiehor. Infatti l-Artikolu 1030 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jghid hekk: "Kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss, ma jwegibx ghall-hsara li tigri b'dan l-uzu." Ghandu jinghad ukoll li huwa principju rikonoxxut kemm-il darba fil-gurisprudenza lokali li l-molestja ghandha tigi sopportata mill-gar/girien meta din ma tkunx gravi u cioe` meta din ma teccedix il-limiti tat-tolleranza (ara l-kawza fl-ismijiet* ***John Testa -vs-***

***Anthony Bruno et noe**. deciza minn din il-Qorti diversament komposta fit-30 ta' Mejju, 1988).*

*Il-Qorti ta' l-Appell diga` kellha l-okkazjoni biex fil-kawza flismijiet **Pio Bezzina v. Giacomo Galea**, deciza fis-27 ta' Gunju 1955 inter alia tirritjeni hekk dwar l-argument in kwistjoni:*

"Jista' liberament jinghad li l-gurisprudenza taghna hija f'din il-materja, f'dan is-sens: jigifieri li d-dritt tal-proprjetarju li juza u jiddisponi mill-haga proprja ghandu jigi kontemperat ma' dak tal-proprjetarji vicini; u kwindi, jekk il-molestja prodotta bl-ezercizzju ta' stabbiliment industrijali mhix gravi, jigifieri ma teccedix dak il-limiti ta' tolleranza li jikkostitwixxi l-vera mizura ta' l-obbligi tal-bon vicinat, ghandha tigi sofferta mill-vicin; imma jekk l-inkomodu jkun gravi, eccessiv u insopportabbli, jew ahjar mhux facilment tollerabbli, allura l-vicin jista' jezigi li jispicca, anki jekk ikun gej minn stabbiliment licenzjat; ghaliex il-licenza ma tippregudikax id-dritt tat-terzi. U biex wiehed jiggudika jekk il-molestji prodotti minn stabbiliment industrijali humiex jew le gravi, jigifieri mhux facilment tollerabbli, ghandu jzomm kont tac-cirkostanzi partikulari; billi f'kull kaz ghandu jiehu in konsiderazzjoni n-natura, il-pozizzjoni u d-destinazzjoni tal-postijiet, jekk, per ezempju, ikunux il-belt jew fil-kampanja, jekk fic-centru jew fil-konfini tal-belt, u jekk uzwalment f'dawk il-postijiet jigux ezercitati industriji simili ghal dawk li minhabba fihom isir il-lament, u, sa certu punt, il-pre-okkupazzjoni, jigifieri l-anterjorita` tal-pussess, u wkoll l-ispecjalita` ta' l-industriji, billi huma tollerabbli l-inkonvenjenti

kagunati mill-ezercizzju ta' l-industrija, anki jekk jaghmlu hsejjes inerenti ghal xi stabbiliment li fih tkun necessarja jew utili, purke` dawk l-inkonvenjenti ma jkunux gravi; B'tollerabilita` ghandha tiftiehem tollerabilita` fizika, medja u komuni. L-impressjonabilita` ghandha tkun dik ta' persuna sana;"

*… … Fil-kaz odjern m'ghandnix kwistjoni ta' stabbiliment industrijali. Madankollu, il-principji huma simili fis-sens li l-gurisprudenza taghna hija kopjuza billi dejjem irriteniet li proprjetarju ghandu d-dritt li juza liberament il-fond tieghu u li jaghmel fih dawk it-tibdiliet u modifikazzjonijiet li jidhirlu konvenjenti, anke jekk b'hekk huwa jippriva lill-vicin minn xi vantagg, purche' ma jirrekalux molestja gravi. "Per misurare la gravita' della molestia devesi riguardare non solamente alla natura, ma anche alla posizione e situazioni dei fondi e alle anteriorita' del possesso" (**Kollez. Vol. XVI P I P 38**). Illi "jekk imbaghad il-molestja tkun derivanti minn allegat abbuz ta' bon vicinat, il-vicin jista' jagixxi fuq molestja biss meta din tkun gravi u mhux facilment tollerabbli" (**Kollez. Vol, XLV P I P 159**).*"

Stabbiliti ghalhekk il-principji legali, il-Qorti ser tghaddi biex tikkonsidera l-ilmenti kollha ta' l-Atturi .

<u>Ic-Cumnija u l-Fuglar</u>

16. Irid jinghad qabel xejn, li f'dan ir-rigward, il-Konvenuti jilqghu ghall-ilmenti tal-Atturi billi jeccepixxu (ara risposta guramentata eccezzjoni numru 7 u nota ta' sottomissjonijiet a fol 154) li l-Atturi qatt ma oggezzjonaw jew

ilmentaw dwar ic-cumnija sakemm inqala' xi disgwid bejniethom fuq parkegg ta' karozza quddiem id-dar tal-Atturi . Skont il-Konvenuti, r-raguni li l-Atturi qed jilmentaw dwar ic-cumnija kien minhabba dan id-disgwid. Fl-affidavit taghha a` fol 146, il-Konvenuta Josette Cutajar tistqarr ulterjorment li c-cumnija giet installata bl-approvazzjoni tal-Atturi , fatt li gie negat mill-istess Atturi (ara nota ta' sottomissjonijiet a` fol 148).

17. Din il-Qorti tqis li dan l-argument ma jiswiex u ma hux ta' ostakolu sabiex tigi restitwita effikacament l-azzjoni odjerna. Dak li hu rilevanti ghall-kaz hu, jekk qieghedx isehh jew le l-inkonvenjent lamentat mill-Atturi . Il-fatt li l-Atturi ma oggezzjonawx jew ilmentaw dwar ic-cumnija sakemm inqala' dan l-allegat dizgwid, ma jgibx rinunzja jew kunsens tacitu tal-Atturi dwar l-istess. Kif kemm-il darba asserew dawn il-Qrati, ir-rinunzja tista' tkun mhux biss espressa izda wkoll tacita (ara fost ohrajn **Joseph Grech et vs Dolores armla ta' Antonio Ellis pro et noe, Qorti tal-Appell, 29 ta' Ottubru 2004**) B'dana kollu il-Qrati taghna jinsistu wkoll li "….*rinunzja tacita ghandha tigi nterpretata tant ristrettivament illi mill-fatti li minnhom dik ir-rinunzja trid tigi dezunta ma tkunx tista' tingibed kongettura ohra hlief il-propozitu evidenti tar-rinunzja. Hemm bzonn li din tirrizulta minn att jew kumpless ta' atti li jissoponu necessarjament fir-rinunzjat li intenzjoni li huwa jabdika d-dritt tieghu.* (**Koll.Vol. XXXIV Pt II pg 646 u Galea -vs- Camilleri noe, Appell Civili deciza fit-18 ta' Marzu 1997 u Baldacchino -vs- Pace deciza fl-24**

ta’ Novembru 2004.)” (Philip Bonello et -vs- Gaetano Tabone et, Qorti Civili Prim’ Awla, 16 ta’ Ottubru 2012).

18. Ghalhekk il-fatt li l-Atturi baqghu passivi u ma oggezzjonawx ghall-bini tac-cumnija sakemm sehh l-allegat disgwit imsemmi, ma jissarrafx f’“att jew kumpless ta’ atti” li b’xi mod jissoponi rinunzja tacita da parti tal-Atturi ghad-dritt taghhom li jistitwixxu l-azzjoni odjerna. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni ma tistax tigi accettata.

19. Il-Konvenuti eccipew li ma hemm ebda dispozizzjoni tal-ligi fil-Kodici Civili, li tirregola d-distanzi ta’ cmieni ta’ fuglari. Ir-referenza li saret mill-Atturi ghall-artikolu 444 tal-Kodici Civili jirregola d-distanzi tal-fran mill-hajt divizorju u mhux cmieni ta’ fuglari u ta’ “*fire places*” kif inhu l-kaz odjern. F’dan ir-rigward il-Qorti thoss li ghandha taghmel is-segwenti osservazzjonijiet.

20. Huwa minnu li l-artikolu 444 tal-Kodici Civili, imkien ma jaghmel referenza ghal dak li jissejjah “fire place”, zvilupp edilizju pjuttost ricenti. Meta gie promulgat il-Kodici Civili, il-legislatur ma hasibx specifikament ghal din is-sitwazzjoni. Fit-test ingliz, sub-artikolu 2 tal-imsemmi artikolu, b’fuglar jifhem, “kitchen stove”. Mill-kliem uzat fis-subartiklu ta’ qabel u cioe’ “fran”, huwa car, li dak li ghandu f’mohhu l-legislatur, ghalkemm f’sub artikolu tnejn isemmi l-fuglar, huwa, li jelimina s-shanat li jistghu jigu ggenerati mill-fond ta’

gar, sal-punt li jirrita jew jikkawza inkomodu lill-gar l-iehor f'daru. L-artikolu inkwistjoni ghalhekk, jindirizza l-effetti ta' ezercizzju ta' tkebbis ta' nirien li jikkawzaw shanat lil terzi.

21. Maghdud ma' dan kollu, terga' issir referenza ghal dak li jiddisponi l-Kodici tal-Pulizija. F'artikolu 128(a) ta' **dan** il-Kodici ghal darba ohra ssir referenza ghal "fuglar" u anke "fran". Issa fit-test ingliz, il-kelma "fuglar" f'**dan** il-Kodici, hija tradotta bhala "hearth" u mhux bhala "kitchen stove" bhal ma nsibu f'artikolu 444(2) tal-Kodici Civili. Tajjeb li jinghad, li l-kelma "hearth" fil-Kodici tal-Pulzija, bil-Malti tifsser "kenur" jew "fuglar" (ara dizzjunarju ta' Pawlu Bugeja). Ghalhekk, ghal darba ohra insibu, li l-anqas f'l-artiklu 128(a) ta' dan il-Kodici, ma hemm referenza ghal "fire places".

22. Dan ifisser, li fil-waqt sa fejn jirrigwarda fuglar, jesisti rimedju ghat-tnehhija tieghu f'kaz ta' inkonvenjent, taht iz-zewg Kodicijiet, mhux hekk fil-kaz ta' "fire place". Indikazzjoni ohra cara, li meta l-legislatur kien qieghed jippromulga l-ligijiet ma kellux f'mohhu dan l-izvilupp ricenti. Fil-mument ma kienx qieghed jipprevedi l-uzu, llum komuni, ta' "fire places" fi djar u residenzi. Di piu` illum, lanqas il-kenur ma ghadu jintuza.

23. Ghalhekk, fic-cirkostanzi, il-Qorti thoss li ghandha tapplika l-principju tal-ekwipollenza. Dan huwa principju applikat ukoll mill-Qrati Inglizi maghruf bhala "Extensive interpretation". Fi kliem **Black's Law Dictionary (9TH**

Edition pg.894) dan il-principju jikkonsisti f'"a liberal interpretation that applies a statutory provision to a case not falling within the litteral meaning". Din ix-xorta ta' interpretazzjoni ma hiex aljena ghall-insenjament gurisprudenzjali tal-Qrati taghna. Hekk per ezempju, il-kaz tas-servitu` preadjali ta' passagg bir-rigel u l-bhima gie estiz li japplika ukoll ghall-uzu tal-istess servitu` bil-mezz motorizzat u cioe` bil-vettura (ara decizjoni tal-**Prim Awla Qorti Civili per Imhallef G. Caruana Demajo fl-ismijiet Esther Cremona pro et -vs- Ramona Cassar pro et tas-6 ta' Frar 2012).**

24. Dan huwa principju li ghandu jigi applikat, meta tinkorri sitwazzjoni fejn l-applikazzjoni tal-ligi ad litteram u barra l-kuntest rejali taz-zminijiet u f'cirkostanzi simili ghal dawk li tirregola l-ligi, min ikun qieghed isoffri xi pregudizzju jibqa' minghajr rimedju. Huwa principju generali tal-ligi, li f'dawn ic-cirkostanzi l-Qrati jaghtu r-rimedju huma, in mankanza ta' intervent legislattiv f'zona guridika hekk imsejjha ta' "non liquet".

25. Sa fejn jirrigwarda dan il-"fire place", huwa minnu li fir-rapport tal-Perit Alan Saliba, fil-konkluzjonijiet tieghu ma hemm ebda referenza specifika ghalih. Izda f'wiehed mill-passaggi ta' dan ir-rapport insibu referenza ghalih u ghid hekk:-

> "Il-fatt li l-fireplace qieghed mal-hajt divizorju ma jirrisultax li qed ikun ta' inkonvenjent ghall-Atturi billi kif jinghad f'paragrafu 021 aktar qabel, simili

ghac-cumnija, dan jinsab biswit il-parapett tal-Atturi u mhux biswit xi ambjent intern tal-istess fond tal-Atturi . Ghalhekk, il-fire place m'hemmx ghalfejn li jigi rimoss ghalkemm ic-caqliq tac-cumnija li hemm bzonn li jsir, kif imsemmi aktar qabel f'din ir-relazzjoni, jaf jirrekjedi li jigi rimoss l-istess fireplace".

26. La darba din il-Qorti stabbiliet li l-artikolu 444(2) tal-Kodici Civili, ghar-ragunijiet fuq spjegati, japplika ukoll ghall-"fireplace", ir-ragunament fuq imsemmi tal-Perit Alan Saliba, legalment ma jregix. Il-ligi ma taghmilx distinzjoni, bejn jekk il-prossimita` tal-forn, fuglar u issa "fireplace", ikunx imiss ma' hajt divizorju fuq barra jew gewwa ta' fond adjacenti. Kull ma tirrekjedi l-ligi hu, li jkun imiss ma' hajt divizorju. Dan ifisser, li fil-kaz li ghandha quddiemha l-Qorti, ghandha tinzamm id-distanza mill-hajt divizorju ta' mill-anqas hmistax-il centimetru (15cm) u dan indipendentement minn kull konsiderazzjoni ohra.

27. Dan ifisser li l-principju stabbilit f'artikolu 444 tal-Kodici Civili isib l-applikazzjoni tieghu ghall-fatt biss, li ma tkunx qed tigi osservata din id-distanza u ghall-ebda konsiderazzjoni ohra. Dan ghaliex id-distanzi komminati minn dawn ix-xorta ta' artikoli huma ta' ordni pubbliku.

28. Anke l-insenjament gurisprudenzjali ta' dawn il-Qrati huwa f'dan is-sens, kif fil-fatt jinghad fid-decizjoni fl-ismijiet **Maria Dolores Grima vs Joseph Spiteri datata l-1 ta' Ottubru 2009 fejn il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri** u dik tal-**Prim' Awla Qorti Civili per**

Imhallef A.J. Montanaro Gauci tat-12 ta' Lulju 1946 fl-ismijiet Salvatore Grixti et -vs-Giuseppe Cutajar. In sintezi, dawn is-sentenzi stabbilew li "dawn l-obbligi u projbizzjonijiet ghandhom il-fundamenti taghhom fl-interess pubbliku u ghalhekk ma humiex estingwibbli bil-preskrizzjoni."

Ghalhekk l-ilment tal-Atturi dwar dan il-"fireplace" huwa gustifikat.

<u>Id-duhhan li jidhol mit-twieqi tal-faccata tal-fond attrici konsegwenza tat-tul baxx tac-cumnija</u>

29. Fil-fehma ta' din il-Qorti, is-sentenza **John Bajada et -vs- Mario Camilleri et** moghtija fil-25 ta' Jannar 2013 l-enuncjazzjoni tal-principju tal-buon vicinat stabbilit bl-imsemmija artikoli 320 u 1030 tal-Kodici Civili fir-rigward ta' dhahen kawzati minn cmieni huwa applikabbli ghal dan il-kaz. F'din is-sentenza l-Qorti tal-Appell qalet hekk:-

> "*In-natura assoluta tal-proprjeta ma tfissirx li s-sid jista' jagħmel bi ħwejġu dak kollu li jrid; ifisser biss li ebda jedd ieħor ma jagħti fakultajiet usa' milli tagħti l-proprjeta, li, iżda, ukoll għandha l-limiti tagħha.*
>
> *Dawn il-limiti tal-proprjeta jinqabżu, u hekk l-użu tad-dritt isir abbuż tad-dritt, mhux biss meta s-sid fiżikament jidħol fl-art ta' ħaddieħor, iżda f'każijiet oħra ta' immissio in alienum b'mezzi li, għalkemm ma jidhrux jew ma jintmissux, xorta jinħassu. Irwejjaħ u dħaħen ukoll jistgħu, jekk ma jkunux "fil-qies li*

jmiss", jitqiesu bħala invażjonijiet illeċiti tal-proprjeta ta' ħaddieħor u għalhekk il-ħsara li jagħmlu tkun damnum iniuria datum.

*Fejn insibuh dan "il-qies li jmiss"? Naturalment, l-irwejjaħ u d-dħaħen mhux dejjem jistgħu jinżammu fil-konfini tal-proprjeta mnejn jinħolqu, u jekk ngħidu li sid ma jista' jagħmel ebda forma ta' immissio in alienum inkunu qegħdin innaqqsu wisq id-drittijiet tas-sid li jinqeda bi ħwejġu biex jieħu minnhom l-akbar utilita. Għalkemm **is-sid għandu d-dmir li jnaqqas kemm jista' l-inkonvenjent lill-ġirien**, dawn, min-naħa tagħhom, bħala parti mid-dmir tal-buon vicinato, għandhom jittollerew dawn l-immissjonijiet fl-interess ta' sfruttament aħjar tal-proprjeta sakemm dawn l-immissjonijiet ikunu fil-limitu ta' dak li hu raġonevolment tollerabbli.*

***L-obbligazzjonijiet tal-buon vicinato għalhekk essenzjalment huma li, waqt li s-sid għandu l-ewwelnett inaqqas kemm jista' l-inkonvenjent li joħloq lill-ġirien l-użu tal-proprjeta tiegħu**, il-ġirien għandhom id-dmir li jittolleraw dak ir-residwu ta' **inkonvenjent inevitabbli** sakemm dan ikun normalment tollerabbli fiċ-ċirkostanzi partikolari.*" (emfazi u sottolinear ta' din il-Qorti).

30. Hija l-fehma ta' din il-Qorti, li bix-xorta ta' provi li ressqu sa fejn jirrigwarda din ic-cumnija, l-Atturi ma rnexxilhomx jipprovaw kif bit-thaddim ta-cumnija qeghdin isofru molestja gravi bil-mod spjegat fis-sentenzi citati. L-ilment tal-Atturi fil-kawza dwar din ic-cumnija huwa kjarament senjalat fir-rikors guramentat taghhom u cioe` li din ic-cumnija "*hija tant baxxa li d-*

duhhan taghha jidhol mit-twieqi taghhom fuq il-faccata, specjalment mill-ventilatur" (ara it-tieni gravami tar-Rikors Guramentat a` fol 1). Fir-rikors guramentat ma jsemmu ebda inkonvenjent iehor, ghalkemm aktar tard fil-kawza, meta kienu saru jafu bil-konkluzjonijiet tal-Perit tekniku dwar l-aspett tad-duhhan, ilmentaw ukoll dwar il-hwejjeg minxura. Gravam, li f'ebda parti tar-rikors promotur ma jsemmu.

31. F'dan ir-rigward il-Perit tekniku, jasal ghall-konkluzjoni li d-"*duhhan mhux ser jinzel 'l isfel kif argumentaw il-konvenuti fir-risposta taghhom*" (ara punt 18 tar-rapport a` fol 24 kif ukoll xhieda a` fol 61). Di piu`, meta l-attur Charles Debono xehed in kontro-ezami, ta' x'jifhem li jaqbel ma' dak ikkonstat mill-Perit imsemmi (ara fol 105).

> "**Dr. Reuben Farrugia:-** … … qed tghidilna li fl-ewwel parti d-duhhan ma jibqax tiela' dritt 'il fuq. X'jaghmel jinzel 'l isfel?
>
> **Charles Debono:-** Le, id-duhhan jinfirex hekk ..
>
> **Dr. Reuben Farrugia:-** Mhux jinzel 'l isfel.
>
> **Charles Debono:-** Le ma jinzilx 'l isfel. Mhux qed nghid li jinzel …
>
> **Dr. Reuben Farrugia:-** Qed nistaqsik jien.
>
> **Charles Debono:-** Le ma jinzilx 'l isfel."

32. Dan l-istat ta' fatt gie rikkonfermat darba ohra mill-Perit Alan Saliba in eskussjoni. Di fatti, ghall-mistoqsija ta' Dr. Ruben Farrugia:- *"Jigifieri naqblu illi l-ilment tal-atturi dwar l-inkonvenjent tac-cumnija ma huwiex fondat, naqblu?",* il-Perit Alan Saliba, minghajr ebda esitazzjoni u kategorikament wiegeb:- "*Naqbel iva."* (a` fol 61). Din il-Qorti hija ghalhekk moralment konvinta li jekk l-Atturi qed isofru xi forma ta' inkonvenjent, dan ma jeccedix il-limiti tat-tolleranza fit-termini espressi mill-gurisprudenza.

33. Fir-rakkomandazzjonijiet tieghu, il-Perit Alan Saliba, ikkonkluda li din ic-cumnija ghandha titressaq ghal distanza ta' erbgha punt tlieta metri (4.3m) 'l gewwa mill-faccata tal-Konvenuti, u alzata ghal gholi ta' tlett metri (3m) mill-bejt tal-Konvenuti u mbieghda tletin centimetru (30cm) mill-hajt divizorju. Din il-Qorti tifhem dak li qed jipprova jipprevjeni dan il-Perit, izda dak li qieghed jirrakkomanda mhux akkonsentit li din il-Qorti tordnah u dan ghal diversi ragunijiet legali.

34. Qabel xejn, it-talbiet attrici jitolbu li din ic-cumnija titnehha u mhux li toghla. Jekk kellha tilqa' din ir-rakommandazzjoni tal-Perit dwar l-inalzament, din il-Qorti tkun qed tirrasa li tiddeciedi ultra petita jekk mhux ultra. Apparti minn dan, galadarba gie stabbilit li din ic-cumnija ma hiex ta' inkonvenjent, anke kif ikkonferma l-istess Perit, fis-sostanza, l-ilment tal-Atturi f'dan ir-rigward ma rrizultax. Di piu`, d-distanzi msemmijin mill-Perit, ma humiex komminati mil-ligi ai fini ta' azzjonijiet purament civilistici. Dwar

ir-regolamenti tal-Awtorita' tal-Ippjanar u dawk tal-Kodici tal-Pulizija, din il-Qorti ma ghandhiex x'izzid ma dak li diga` intqal aktar 'l fuq.

Invazjoni tal-linja medjana permezz tat-tinda

35. Kif diga inghad, gie konstatat de visu mill-perit tekniku waqt l-access, li t-tinda giet maqtugha sal-linja medjana (ara fol 34). Ir-raguni logika hija li, kif dikjarat mill-attur Charles Debono stess a` fol 111 u 117 citat supra, dan il-qtugh sar fil-mori tal-kawza, altrimenti l-Atturi certament ma kienux se jaghmlu talba lil din il-Qorti sabiex tordna lill-Konvenuti ma jhallu ebda parti mit-tinda taqbez il-linja divizorja. Minn naha l-ohra l-attur fix-xhieda tieghu jinsisti li hemm parti mit-tinda mhux koperta fir-ritratti tal-perit tekniku fejn ghadha ma hiex maqtugha sal-linja medjana tal-hajt divizorju (ara fol 116 u 118).

36. Il-Qorti hija tal-konvincment, li x-xhieda tal-attur Charles Debono li ghandha mis-sewwa u mhux tal-Konvenut Brian Cutajar. A` fol 111 u 117 l-attur Charles Debono ddikjara s-segwenti:-

> "**Dr. Joe Brincat:-** It-tinda, mela qed tghidilna x'gara? Meta gie ipprezentata c-citazzjoni kif kienet u x'gara wara? X'gara wara?
>
> **Charles Debono:-** Wara c-citazzjoni s-sur Cutajar beda jaqta' mit-tinda..parti mit-tinda biex jidhol fejn dahal sal-llum ... u din hija parti milli waqghet …"
>
> … …

Dr. Reuben Farrugia:- It-tinda hawn hekk fejn qed tesporgi ghal fuqek?

Charles Debono:- Le, qed tesporgi ghax meta jiena ftaht il-kawza kienet ghadha mhix maqtugha, u ghandi r-ritratti. U tajt id-dati meta inqaghtet it-tinda."

37. Il-Qorti hija ghalhekk konvinta li din it-tinda kwazi inqatat kollha fil-mori tal-kawza precizament fil-granet indikati mir-rapprezentant legali tal-attur fil-verbal tat-Tnejn 7 ta' Ottubru 2007 (a` fol 11). Ghall-precizjoni jrid jinghad li l-granet li jissemmew fil-verbal huma l-5 u 6 ta' Mejju 2007 meta l-Konvenuti gew notifikati bil-kawza fit-3 ta' Mejju 2007 (ara tergo a` fol 4).

38. Jekk kien il-kaz li l-ilma tax-xita kien jaqleb ghal fuq il-fond tal-Atturi, issa m' ghadux, bil-fatt stess, li fil-mori tal-kawza t-tinda jew parti kbira minnha giet maqtugha sa nofs il-linja medjana tal-hajt divizorju. Dan jirrizulta mill-kostatazzjoni tal-Perit Tekniku Alan Saliba f'punt numru 31 tar-relazzjoni tieghu a` fol 28:

"*Dwar il-qlib ta' l-ilma, mill-access jirrizulta li l-fdewwec huwa pjuttost invell u ma jaqlibx lejn il-fond ta' l-atturi. Minhabba f'xi seratizzi li jirrizultaw izzaqqu b'tali mod li partijiet minnhom ghandhom qlib lejn il-fond ta' l-atturi, l-ilma li jaqa fuq il-fdewwec xorta wahda jaqleb matul il-kanali tal-fdewwec li jarmu ghal fuq il-bejt ta' l-istesss konvenuti. L-ilma li jcarcar mat-tarf tal-fdewwec huwa negligenti hdejn l-ilma li jaqa fuq il-kumplament tal-proprjetajiet tal-kontendenti meta taghmel ix-xita u huwa komparabbli, u sahansitra anke*

inqas mill-ammont ta' ilma li jaqa fuq il-wicc ta' l-opramorta u li wara carcar ma' l-istes opramorta meta taghmel ix-xita."

39. Ghaldaqstant il-Qorti ser tqis li dan l-ilment gie sanat u ghalhekk illum huwa ezawrit.

40. Jibqa' li jigi ikkunsidrat l-ilment li meta titnaddaf it-tinda il-materjal jinzel kollu ghal fuq il-bejt tal-Atturi . F'dan ir-rigward f'punt numru 32 a` fol 28 tar-relazzjoni tieghu, l-Perit Tekniku kkostata dan kif gej:-

"*Dwar it-tindif tat-tinda jigi rilevat li din it-tinda mhix xi struttura li tirrikjedi u tippermetti li tkun imnaddfa regolarment kemm billi hija ta' kulur ahdar u mhux trasparenti u kif ukoll billi mhux facli li wiehed jitla fuqha sabiex inaddafha minhabba li ma tiflax pizijiet. Ghalhekk, l-esponent jikkonkludi li anke dan l-ilment ta' l-atturi dwar it-tindif tat-tinda mill-konvenuti ma jirrizultax gustifikat u li ghalhekk m'ghemmx ghalfejn isiru xi soghlijiet fuq it-tinda tal-konvenuti minhabba f'dan l-ilment ta' l-atturi.*"

41. Din il-Qorti tara li dawn ir-rizultanzi peritali jidderimu ghal kollox il-lanjanza tal-Atturi dwar dan l-aspett ta' din it-tinda.

<u>Decide</u>

Ghaldaqstant u ghar-ragunijet fuq imsemmija, il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi:-

Tilqa' l-ewwel talba limitatament (a) ghat-tnehhija tal-fuglar ossia "fireplace" minn mal hajt divizorju li jifred il-fondi tal-kontendenti u jekk dan jerga' jsir, il-konvenuti ghandhom jaccertaw li tigi rispettata d-distanza li jesigi l-artikolu 444(2) tal-Kodici Civili u (b) titnehha dik il-parti tat-tinda li ghad fadal u li ma inqatatx fil-mori tal-kawza, b'mod, li dak li fadal minnha ma jibqax jestendi 'l barra mil-linja medjana tal-hajt bejn iz-zewg fondi tal-kontendenti.

Kwantu ghac-cumnija, din il-parti tal-ewwel talba attrici qeghdha tkun **michuda** ghar-ragunijiet fuq imsemmija.

Ghalhekk, ai fini tal-akkoljiment tal-ewwel talba attrici kif fuq inghad, il-Qorti qed **tordna u tikkundanna** lill-Konvenuti sabiex fi zmien tlett xhur perentorju millum, a` spejjes taghhom, jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji. Dawn ix-xoghlijiet ghandhom isiru taht is-supervizjoni tal-Perit Alan Saliba. Jekk dan il-Perit ma jkunx jista' jesplita l-inkarigu tieghu, il-Qorti qeghdha minn issa tinnomina lill-Perit Godwin Abela ghall-istess skop.

Tilqa' t-tieni talba attrici, fis-sens, li jekk il-Konvenuti jonqsu milli jaghmlu x-xogholijiet fuq imsemmija, fiz-zmien lilhom moghti, l-Atturi huma minn issa awtorizzati li jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji ai fini tal-ewwel talba a` spejjes tal-Konvenuti. Dawn ix-xoghlijiet ghandhom isiru taht is-supervizjoni tal-Perit Alan Saliba. F'kaz li ma jkunx jista' dan il-Perit, taht is-

supervizjoni tal-Perit Godwin Abela kif fuq inghad. Il-Periti ghandhom ukoll jiccertifikaw l-ispejjes inkorsi mill-Atturi ai fini ta' din it-talba, jekk ikun il-kaz.

F'kaz ta' xkiel jew ostakli fl-esekuzzjoni tax-xogholijiet imsemmija, l-Atturi jew il-Perit huma intitolati li jaghmlu rikors lil din il-Qorti biex ikunu jistghu jinghataw l-assistenza tal-Marixxalli ta' din il-Qorti u l-Pulizija Esekuttiva ta' Malta fl-esekuzzjoni tal-istess.

Spejjes tal-kawza, kwantu ghall-terz ($^{1}/_{3}$) a` karigu tal-Atturi u kwantu ghall-zewg terzi ($^{2}/_{3}$) a` karigu tal-Konvenuti. Jekk ix-xogholijiet isiru mill-Atturi fit-termini tat-tieni talba, spejjes kollha tal-Perit sorveljanti jkunu kollha a` karigu tal-Konvenuti.

Imhallef Toni Abela

Deputat Registratur