# QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

## ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

## Seduta tal-lum il-Ġimgħa 7 ta' Lulju, 2023

**Rikors Ġuramentat 435/2018 MH**

**Numru: 4**

**Edgardo Fava**

**vs**

**Vincent Saetta u martu Sharon Saetta**

**Il-Qorti;**

**Rat ir-rikors Ġuramentat ta' Edgardo Fava tat-8 ta' Mejju, 2018 fejn ġie premess illi:-**

1. *"Illi r-rikorrent Edgardo Fava huwa proprjetarju u residenti tal-fond bin-numru 53 u bl-isem ta' 'Padova House' li jinsab fil-pjan terran cioè sottostanti 1-blokka ta' appartamenti li jgibu 1-isem ta' 'St Francis Flats' , li jinsabu fi Triq 1-lsqof F.S. Caruana, Msida;*

2. *ILLI r-rikorrent akkwista 1-istess proprjeta' minghand terzi permezz ta' titolu t'akkwist tad-dsatax (19) ta'Settembru tas-sena elfejn u tlieta (2003) fl-atti tanNutar Dr Tonio Spiteri fliema akkwist tal-proprjeta msemmija ma tezisti Iebda forma ta' servitu a favur terzi. Kopja tal-kuntratt qieghed jigi anness u mmarkata bhala Dok EFI.*

3. *ILLI fil-proprjeta sovrastanti 1-proprjeta tar-rikorrent u cioè fl-indirizz 'St Francis Flats' Flat 5 li jinsab fi Triq 1-lsqof F.S. Caruana,*

*Msida jabitaw CertuVince Saetta u Sharon Saetta indikati fl-okkju tal-kawza bhala 1-intimati;*

4. *ILLI 1-intimati Saetta wahhlu mal-hajt taghhom geyser u kompressur tal-aircondition li jigu sovrastanti ghall-gewwa 1-bitha nterna proprjeta' tarrikorrent Edgardo Fava u dana billi sa anki niezlu fil-bitha tar-rikorrenti minghajr awtorizazzjoni tieghu.*

5. *ILLI b'mod kontinwu u ghal tu] ta' zmien il-geyser imwahhal kien qed iqattar 1-ilma kontinwament bis-sadid fuq il- proprjeta' tar-rikorrent Edgardo Fava, b'dan illi ttebba' 1-hajt kollu u iktar gravi minn hekk billi f'cirkostanza partikolari minhabba s-sadid fl-ikxaffa li twahhlet appoziatment biex tkun tista' zzomm fuqa dan 1-istess geyser, tqacctet bicca hadida li waqghet fil-bitha ta' Edgardo Fava bil-konsegwenza li ghamlet hofra fil-madum. Ghal grazzja ta' Alla, Edgardo Fava ma kienx qieghed fil-bitha matul dak il-hin.*

6. *ILLI 1-istess geyser hekk kif imwahhal kien qed iservi ta' periklu ghal-terzi fosthom ir-rikorrent stess Egardo Fava u 1-intimati minflok ghazlu li jaghmlu dak normalment spettanti minn garr b'rispett lejn il-buon vicinat, regghu ddecidew li jibdlu 1-geyser u jhalluh jergghu fl-istess pozizzjoni ghal dak precedenti.*

7. *ILLI 1-kompressur tal-air condition unit sew minhabba 1-posizzjoni tieghu u sew minhabba 1-vitinanza taghhom ghall-proprjeta' tar-rikorrent, qed jikkawia hsejjes insportabbli u moviment t'arja shuna hdejn ezatt il-kamra tassodda tar-rikorrenti Edgardo Fava li jirrendu s-sitwazzjoni tieghu bhala wahda gravi u li teccedi 1-limiti ta' tolleranza apparti li dan 1-istess kompressur sar u gie nstallat b'mod illegali u minghajr il-kunsens tar-rikorrenti stess;*

8. *ILLI dan qieghed jikkawia disturb gravissimu lir-rikorrent u jimpedieh milli juia u jgawdi minghajr inkonvenjent 1-appartament tieghu u, inoltre, 1-istess kompressur tal- air conditioner unit gew installati kontra 1-kundizzjonijiet li jiggovernaw il-blokk imsemmi u cioè 'St Francis' Flats li jinsab fi Triq 1-lsqof F.S. Caruana, Msida;*

9. ***Illi fis-sentenza fl-ismijiet Alexander Grech et vs Mamma Mia Company Limited et deèita minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-7 ta' Frar 2012 gie rrilevat illi: "...1-U±U tal-jedd ghandu jkunfil-qies li jmiss, anke meta dan il-jedd ikun wiehed ta' proprjeta'. In-natura assoluta tal-proprjeta' ma jfissrix li s-sid jista jaghmel dak kollu li***

*jrid. Dan il-qies ghalhekk ssir mbaghad abbu± meta s-sid anke b'mezzi li ma jidhrux jissupera dak il-limitu tad-dritt ta' proprjeta tieghu biex b' hekk jilledi d-drittijiet ta' terzi. L-obbligazzjonijiet tal-"buon vicinato" ghalhekk essenzjalment huma li, waqt li s-sid ghandu lewwelnett inaqqas kemm jista' 1-inkonvenjent li johloq lill-girien fl-uiu talproprjeta tieghu, il-girien ghandhom id-dmir li jittolleraw dak ir-residwu ta' inkonvenjent inevitabbli sakemm dan ikun normalment tollerabbli f'dik ittona partikolari."*

10. *ILLI bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet Emanuel Mifsud et vs Victor Camilleri deciza mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Dicembru 2004 intqal ill.i:*
*"dan huwa principju rikonnozut kemm il-darba fil-gurisprudenza lokali li lmolestja ghandha tigi sopportata mill-gar/girien meta din ma tkunx gravi u cjoe' meta din ma teccedix il-limiti tat-tolleranza (ara 1-kawza fl-ismijiet John Testa v. Anthony Bruno et noe, deciza minn din il-Qorti diversament komposta fit-30 ta' Mejju, 1988). 11-Qorti ta' 1-Appell diga' kellha lokkazzjoni biex il-kawzafl-ismijiet Pio Bezzina v. Giacomo Galea decizafis27 ta' Gunju 1955 inter alia tirritjeni hekk dwar 1-argument in kwistjoni: "Jista' liberalment jinghad li 1-gurisprudenza taghna hija, fdin il-materja, fdan is-sens: ji*ifieri li d-dritt tal-proprjetarju li ju±a u jiddisponi mill-haga propria ghandhu ji*i kontemperat ma' dak tal-proprjetarji vidini".*

11. *ILLI fis-sentenza fl-ismijiet Spiteri vs Popeye Investments Ltd detiàa millQorti tal-Appell fit-3 ta' Novembru 2006, intqal illi residenti ta' blokk ta' appartamenti ghandha d-dritt li taghmel uiu mill-partijiet komuni:*
*"...dejjem sakemm dan taghmlu fil-qies gust u billi firrendi 1-anqas inkonvenjent possibbli lill-proprjetarji 1-ohra tal-blokk"*

12. *ILLI fis-sentenza bl-ismijiet Ulrich Barfuss vs Perit John u martu Mariella konjugi Gambina deéita mill- Qorti Civili Prim Awla datata 11 ta' Ditembru 2017 11-Qorti sahqet li "1-lejl hu hemm ghall-mistrieh tat-tittadin u hsejjes e&essivi matul il-lejl jiksru s-serhan tant bionnjui u essenzjali tal-individwu u hu ghalhekk li jivvjolaw d-dettami tal-buon vitinat. Di piu', 1-ishanat li jarmu 1-outdoor units isarrfu «restrizzjoni intollerabbli fis-sens li r-rikorrenti ma jistax jiftah it-twieqi tal-kamra tas-sodda tieghu. Dan 1-istat ta' fatt ukoll jivjola ddettami tal-buon vicinat. ', (paragrafi mħassra b'ordni tal-Qorti ai terminu ta' l-aertikolu 175 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.)*

13. *ILLI dan kollu rriiulta wkoll mi.nn rapport tekniku ta' espert in materja cioe' lPerit Joseph Ellul Vincenti datat 7 ta'Marzu 2018 illi jikkonstata li 1-hsejes ikkawiati mill kompressur tal-air condition unit, huma ta' livell oghla milli permissibbli f' zona residenzjali b'mod specjali matul il-lejl u ghalhekk jikkawza disturb u ghandu jitnehha. Kopja tar-rapport anness u mmarkat bhala Dok B.*
14. *ILLI dan 1-ahhar 1-intimati Saetta niilu jew awtorizzaw terzi jinilu fil-bitha interna msemmija minghajr ebda jedd cioè fuq il-proprjeta tar-rikorrent u minghajr ebda awtorizzazzjoni jew pre-avvii mi.nn qabel sabiex jahdmu fuq dan il-kumpressur u sabiex jaghmlu kwalunkwe haga ohra li ghaliha gew ingaggati zninn 1-intimati Saetta u dana mill-bitha ta' Edgardo Fava stess.*

15. *ILLI r-rikorrent diga' interpella lill-intimati Saetta permezz ta' itfra uf-ficjali datata s-7 ta' Dicembru 2017 (kopja annessa u mmarkata bhala DOK C) sabiex jirregolaw ruhhom skont il-ligi billi jnehhu 1-geyser u l- kumpressur tal-air conditioner unit li gew imwahhlin minnhom, iida 1-intimati Sajetta baqghu inadempjenti u dana meta hemm alternattivi ta' posüjiet ulterjuri li wiehed jista' juza sa ;*

*GHALDAQSTANT, u ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, jitlob lil din il-Wisq Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili,*

A) *Tiddikjara u Tiddeċiedi, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna fuq il-fatt illi l-intimati cioe Vince Saetta u martu Sharon Saetta niilu jew awtorizzaw terzi jidhlu fil-proprjeta' tar-rikorrent Edgardo Fava u cioe fil-bitha nterna tal-istess blokka appartenenti u proprjeta' assoluta tar-rikorrent minghajr pre-avviż u minghajr kunsens li sar jew li gie moghti lill-imsemmija jew mill-imsemmi fkuntest ta' agir ghal kollox abbusiv u illegali, illi l-intimati u ċioe l-istess Vince Saetta u martu Sharon Saetta, detenturi tal-karti talidentita' numri 261463M u 449372M rispettivament, abbżivament u illegalment qed jikkawiaw disturb u/ jew molestja gravi lir-rikorrent bil-geyser u l-kumpressur tal-air conditioner unit illi 1-istess intimati wahhlu fil-bitha interna tal-blokka appartamenti fejn jirresjedi u jghix regolarment ir-rikorrent Edgardo Fava, detentur tal-karta tal-identita' numru 803550M, u dan bi ksur tal-principji nostrani tal-buon vicinat;*

B) *Tikkundanna lill-intimati, u cioe Vince Saetta u Sharon Saetta detenturi tal-karti tal-identita' numri 261463M u 449372M rispettivament sabiex f' terminu qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat minn din il-*

*Wisq Onorabbli Qorti jnehhu l-istess geyser u l-kumpressur tal- air conditioner unit li huma wahhlu abbusivament u Ilegalment, u li qegh-din jikkawzaw disturb u/jew molestja gravi billi okkorrendi tappunta perit sabiex jissorvelja dan il-protess;*

C) *Fin-nuqqas, illi jsir dan entro it-terminu taz-zmien impost, tawtorizza lir-rikorrent Edgardo Fava, detentur tal-karta tal-identita' numru 803550M sabiex hu stess permezz ta' haddiema appuntati minnu jnehhi l-imsemmija geyser u 1-kumpressur tal-air conditioner unit li wahhlu l-intimati konjugi Saetta, a spejjeż ta' l-istess intimati, u tap-punta perit sabiex jissorvelja dan il-protess jekk tikkunsidra li dan hu necessarju fl-interess ukoll tas-sigurta' civili ta' kulhadd;*

*BI-ispejjżi tal-prezenti, inklużii dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-23 ta' Jannar 2017, flimkien mar-rapport tal-espert tekniku in materja cioe' 1-Perit Joseph Ellul datat 7 ta' Marzu 2018 kontra l-intimati Saetta li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni."*

Rat id-digriet tagħha datat tagħha data 10 ta' Mejju, 2018[1].

**Rat ir-risposta ġuramentata[2] ta' Vincent u Sharon Saetta tal-14 ta' Ġunju, 2018 fejn ġie eċċepiet illi:-**

1. *FI-ewwel lok, in linea preliminari, din I-Onorabbli Qorti ghandha tordna t-thassir tal-paragrafi numru disgha (9), ghaxra (10), hdax (11), u tnax (12) tar-rikors guramentat, inkella tordna illi r-rikors guramentat jiÉi mnehhi mill-inkartament u mbiddel b'iehor floku — dan ai termini tal-artikolu 159 tal-Kapitolu 12 tal-LiÉijiet ta' Malta.*

2. *FI-tieni lok, preliminarjament, ir-rikorrenti jehtieg qabel xejn jidentifika bid-dikjarazzjoni app02ita x'inhi n-natura tal-azzjoni minnu maghmula, u/jew 1-artikolu fil-liéi abba2i ta' liema qieghed iressaq din 1-azzjoni, bil-ghan illi l-esponenti intimati jkunu f'qaghda ahjar illi jifformulaw it-twegiba taghhom ghall-istess;*

[1] Folio 18
[2] Folio 29

3. *Fit-tielet lok, galadarba r-rikorrenti jidentifika 1-azzjoni minnu im-ressqa, jehtieg jissodisfa fis-shih 1-elementi kollha mehtiega milligi sabiex 1-azzjoni hekk identifikata tkun tista' atirnexxi;*

4. *Fir-raba' lok, dak li jinghad mir-rikorrenti huwa fattwalment inkorrett u inveritier, tant filfatt illi huma d-dokumenti esebiti minnu stess illi jgid-dbu il-permessi mahlufa fir-rikors guramentat, dan kif se jirriZulta mis-smigh tar-rikors guramentat odjern u minn atti gudizzjarji ohra illi sejrin jitfghu dawl fuq il-persuna tar-rikorrenti.*

5. *Fil-hames lok, dak li jinghad mir-rikorrenti huwa wkoll legalment insos-tenibbli, kif se jidher tul il-kors ta' dawn il-proéeduri.*

6. *Mill-bqija, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, partiko-larment itda mhux limitatament in vista tal-fatt li ma tetisti lebda molestja gravi u/jew disturb reklamat mir-rikorrenti.*

*BI-ispejjeż u imghaxijiet (fejn dovuti) kontra r-rikorrenti, u b'riserva li l esponenti jressqu kull eċċezzjoni ulterjuri illi jistghu ikunu awtorizzati jressqu skont il-liġi, partikolarment in vista tat-tieni eċċezzjoni, u minghajr pregudizzju ghal kull jedd tal-esponenti fil-konfront tar-rikorrenti".*

Rat li sussegwenti għall-eċċezzjonijiet imressqa, l-attur ippresenta żewġ noti, waħda datata 24 ta' April, 2018[3] u l-oħra tas-7 ta' Frar, 2019.[4]

Rat li konseġwenza ta' hekk, barra n-noti li se jiġu ndiriżżati aktar l'isfel, l-attur ippresenta rikors ai termini ta' l-artikolu 175 tal-Kap 12 biex jiġi korret ir-rikors ġuramentat.

Għall-istess il-konvenut ippresenta risposta, mhux oppositorja.

[3] Folio 35
[4] Folio 46

Rat id-digriet tagħha fejn laqgħet l-istess talbiet u konsegwentement ġie korrett ir-rikors ġuramentat kif rifless fl-istess.

Rat l-atti kolha tal-kawża.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkonsidrat:

Illi fl-ewwel lok issir referenza għan-noti hawn fuq imsemmija, li bir-raġun għal konvenuti, jafu aktar minn nota tas-sottomissjonijiet, fejn l-attur spjega l-parametrri ta' l-azzjoni minnu avvanzata.

Fin-noti l-attur speċifika li l-azzjoni minnu mressqa hija dik ta' molestja li tmur oltre l-limitu ta' tollerenza li hu kien qed issofri minħabba il-geyzer u l-kumpressur imwaħħlin mill-konvenuti fil-bitħa li kienet propjeta' tiegħu.

Fit-tieni nota jispeċifika wkoll illi b'din l-azzjoni, apparti l-boun viċinat, huwa kien qed jistrieħ ukoll fuq l-artikoli 1030, 1031 u 1032 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fir-rigward ta' din l-aħħar nota, jingħad ukoll illi b'nota tiegħu datata 27 ta' Novembru, 2018, l-konvenut irrileva illi l-attur la jsejjes l-azzjoni fuq l-artikoli ġia msemmija, li hi għalhekk azzjoni ta' danni, qiegħed b'hekk ikun inkompatibbli mat-talbiet attriċi mressqa fir-rikors ġuramentat.

Ikkonsidrat:

**Il-provi miġjuba**

**i.L-affidavit ta' Edgar Fava.**[5]

Jispjega li l-fond tiegħu "Padova House" huwa f'blokka appartamenti sovrapost għal fond tal-konvenuta però fuq in-naħħa l-oħra tal-blokka , b'dan li l-konvenuti għandhom tlett itwieqi li jagħtu ġo l-arja tal-bitħa tiegħu. Igħid li ġo din il-bitħa l-konvenuti għandhom katusti tad-dranaġġ. Jgħid li bejnu u bejn l-konvenuti, ssemmi l-iżjed lill-Sharon Saetta, ma hemmx relazzjoni tajba.

Apparti inċidenti oħra li ġraw bejniethom, li jagħtu ndikazzjoni ta' l-antagonizmu li hemm, jixhed fuq il-fatt li xi erbgħa snin ilu meta rritorna minn btala mill-Awstralja, kien sab kumpressur tal-Air condition u geyzer imwaħħlin fil-bitħa fil-livell tal-flat tal-konvenuti. Esebixxa ritratti ta' dawn.[6] Iżid li aktar tard sab sellun ġol bitħa u kien hemm persuna ssewwi dan l-aparat imsemmi appartenenti lil konvenuti. Jixhed li hu qatt ma ta awtorizazzjoni li xi ħadd jinżel fil-bitħa tiegħu

It-tieni darba, għax hu kien ipprotesta mal-konvenuti din l-invażjoni bla permess fil-propjeta' tiegħu, biex jissewwa dan l-apparat, saru fallakki mit-tieqa tagħhom għal dik ta' familja oħra biex ikollhom aċċess. Jilmenta mill-ħmieg li dan iġib fil-bitħa tiegħu, bħal ħmieg u sadid fuq il-pjanti. Nonostante l-ilmenti tiegħu jgħid lill-konvenuti ma tawħx widen anke jekk bagħatilhom ittra legali.

[5] Folio 48
[6] Folio 52 et seq.

Jilmenta li kull meta l-konvenuti jixgħelu l-*airconditioner*, jkollu jagħlaq il-bieb tal-bitħa nterna, biex inaqqas l-istorbju. Dan kollu qiegħed jaffettwalu l-ħin u kwalita' tas-serħan. Jgħid li ħajtu ġo daru saret infern minħabba l-attitudni tal-konvenuti.

Esebixxa wkoll rapport, PIRS [7], ta' inċident li hu għamel mal-Għassa tal-Mosta, dan jirrelata inċident tas-sena 2008 ta' meta waħħlu l-gyzer u l-kumpressur u l-invazzjoni fil-bitħa tiegħu minn terżi njoti bis-sellum.

In kontro eżami[8] igħid li għalkemm fil-propjeta' tiegħu għandu żewġt 'ibtieħi, f'din il-kwistjoni kellu anke bieb biex joħrog ġo fiha. Jinsisti li f'din il-bitħa l-ġirien jistgħu jagħmlu biss katusi tad-drenaġġ u jiftħu twieqi, skontu dan fuq il-pariri tal-periti (*ex parte*)[9]. Għalhekk skont l-attur, skont il-perit minnu ingaġġat, dawn is-servizzi biss kienu disponibbli għal propjetajiet soprastanti.

Jikkonferma r-rapport li għamel mal-pulizija fis-sena 2002, u t-tieni inċident fis-sena 2011 meta sab ragel b'sellum ġol-bitħa tiegħu. Iżid li dan ir-ragel kien irreferilu li kienet Sharon li tagħtu l-permess jinżel fil-bitħa tiegħu. Iżid li fis-sena 2018 reġa' għamel rapport ieħor tas-sadid u ħmieg li kien qed jinżel ġol-bitħa tiegħu jħammeg il-pjanti. Jikkonferma li fis-sena 2011, meta ġie lura mis-safar, sab sellum ġol-bitħa.

Jixhed li l-kawża saret minħabba l-ħmieg tas-sadid mill-geyzer, wkoll l-ħejjes tal-kumpressur, speċjalment bil-lejl, kull meta jinxtegħel l-*airconditioner*. Apparti għal ħsejjes tal-kumpressur, jilmenta ukoll fuq is-sħana li dan jarmi. Mistoqsi jekk hu talabx lil-perit minnu ngaġġat biex ikejjel il-livell ta' l-istorbju generat, ma jweġibx b'mod ċar.

---

[7] Nota tas-s6 ta' Marzu, 2019. Folio 64.
[8] Folio 74
[9] Dok B folio 14.

Saret ukoll referenza għal sentenza ta' l-4 ta' Marzu 2011,[10] però kontrarjament għal dak li kien qed jiġi mistoqsi lilu, l-attur ma instabx ħati ta' ġurament falz.

ii. L-attur iressaq ukoll bħal prova l-affidavit ta' **Father Philip Joseph Gambin.**[11] Dan għandu ħbiberija kbira mal-attur u jispjega li fis-sena 2018, dan kien mar iżuru ġewwa l-Awstralja, fejn hu jqatta' nofs is-sena. Jgħid ukoll li fi-sena 2011 hu stess kien bħas-soltu ġie Malta u sab lill-attur inkwetat, urih li l-ġirien tiegħu kienu waħħlu kumpressur u geyzer fil-bitħa tiegħu. Gerger miegħu minħabba ħmieg u storbju.

Ikkonferma li fis-sajf, meta hu stess ġieli jorqod għand l-attur, minħabba storbju kontinwu tal-kumpressur u sħana jużaw fans u ma jkunux jistgħu jiftħu twieqi.

Jiddeskrivi li l-attur bħala bniedem nadif ħafna ukoll li din is-sitwazzjoni mlietu inkwiet u li hu bniedem li jfittex il-paċi u li minħabba dan l-inkonvenjent sar mimli b'emozzjonijiet negattivi.

In kontro eżami [12] dan ix-xhud, li bi qbil sar *online*[13], ġie mistoqsi u kkonferma li hu ra l-ilma tal-*airconditioner* nieżel fil-biħa ta' l-attur. Ikkonferma wkoll id-disturb tal-irqad meta hu jorqgħod għand l-attur kif ġia premess.

iii. L-attur esebixxa wkoll ir-rapport *ex parte* tal-perit Joseph Ellul Vincenti.[14] Dan hu datat 7 ta' Marzu, 2018. Fl-istess il-perit igħid li hu kien inkarigat biex jirrelata dwar l-inkonvenjent u nuqqas ta' buon viċinat li l-attur kien qed isoffri u ilu żmien isoffri.

[10] Dok KB1 folio 83.
[11] Folio 69
[12] Folio 124
[13] Folio 122
[14] Dok B folio 14

Jiddeskrivi li għal ġol-bitħa *de quo* is-sid l-attur għandu kamra tas-sodda u mill-bitħa jieħu d-dawl u ventilazzjoni. Din in kuntest hija bitħa nterna.

Jiddeskrivi flat li għandu katusi tad-dranagg difettuzi, tant li minnhom jipperkola ilma maħmug, dan fil-lok fejn l-attur għandu l-bieb tal-kamra tas-sodda tiegħu.

Jgħid li l-kumpresur li għamlu l-konvenuti fuq xkaffa li ħargu fl-arja tal-bitħa, *"...li bla dubbju ta' xejn, jagħmel ħafna ħsejjes, speċjalment waqt ix-xhur tas-sajf meta is-Sur Fava jorqod bil-bieb tal-kamra tas-sodda miftuħ."*[15]

Jiddeskrivi inċident ta' waqa' ta' ħadida ġol bitħa interna li skontu setgħet kellha konsegwenzi koroh, ukoll l-istat ħazin taż-żamma tal-ħitan tal-bitħa fil-għoli li tirrendi l-ħajja tas-sid tat-terran mhux pjaċevoli.

iv. Da parti tal-konvenuti xehdet il-konvenuta **Sharon Saetta[16].** Esebit il-kuntratt ta' akkwist tal-propjeta' tagħha[17] li qegħda fis-sular 'l fuq minn dik tal-attur imma fuq in-naħa l-oħra, għalhekk ebda parti mill-art tagħha ma kienet tagħmel saqaf tal-attur. B'referenza għall-istess kuntratt, tgħid li imkien fl-istess ma kien hemm stipulat li hi ma setgħetx twaħħal ċertu servizzi fis-shaft. Tikkonferma li f'dak li hi ssejjaħ shaft, (li għal kjarezza huwa l-istess lok li l-attur issejjaħ bitħa interna) għandha kumpressur tal-airconditioner ukoll geyzer. Tikkonferma li huma imwaħħlin mis-sena 2004 u 2005 ukoll li l-geyzer inbidel xi tlett darbiet minħabba li jkun sar difettuż. Ukoll li kull darba li dan inbiddel dejjem twaħħal fl-istess post.

Tikkonferma li kien hemm perjodu ta' tlett xhur <u>meta Fava kien imsiefer</u> u għamlu *refurbishment* tad-dar tagħhom. Bidlu anke tlett itwieqi li għandhom ġos-shaft. Tinsisti wkoll li qatt ma għamlu ħmieg nonostante ċioe' meta l-attur irritorna lura beda jgħajjat. Senjatament tgħid dwar it-twaħħil tal-geyzer li

---

[15] Folio 15
[16] Folio 96Aesebit il-kuntratt
[17] Dok SS folio 97

*"...u kif għax ma kellniex aċċess għax kellna ninżlu bis-slielem u naħdmu aħjar"*[18]

Esebit ukoll ittra responsiva li ġiet mibgħuta in risposta tal-ittra legali mibgħuta lilhom mill-attur.[19] Ukoll sett ritratti tal-ħaddiema jwaħħlu l-kumpressur ġdid issa bl-użu ta' fallakki. [20]

In ri-eżami[21] tinsisti li l-bitħa li kienu qed jitkellmu fuqha kienet shaft mhux bitħa għax minnha kienu jgħaddu s-servizzi kollha tal-appartamenti soprastanti. Ikkonfermat li biex reġa' twaħħal il-geyzer il-ġdid kellhom jużaw fallakki anke minn tieqa tal-fond tal-ġirien għal tieqa tagħhom.

Issa in kontro eżami xprunata minn domanda tal-avukat li tagħha għandu l-patroċinju, tibdel il-versjoni tas-sellum li tat fl-ewwel xhieda u twieġeb li kienet qed tikkoregi dan fis-sens li *"...aħna ma stajniex naħdmu bi slielem, meta għamilna l-installazzjoni,* ***din l-***[22]***aħħar darba,*** *ħabba li l-fatt li pprojbiena li ninżlu fix-xaft u fix-xhieda hemm miktub li jien għidt li nżilna bis-slielem".* [23]

In kontro-eżami tixhed ukoll, dejjem fil-konfront tal-geyzer, ***li qabel ma waħħluh fil-bitħa/shaft, kien imwaħħal fuq ġewwa fil-bathroom***.[24] (enfasi tal-Qorti).

[18] Folio 96G
[19] Folio SS1
[20] Dok SS3 folio 108-119.
[21] Folio 128
[22] Tipa grassa enfasi tal-Qorti.
[23] Folio 138
[24] Folio 134

Ikkonsidrat.

Illi in soluzzjoni ta' din il-vertenza jinħtieg li jiġu elenkati ċertu prinċipji ġurisprudenżjali li jixprunaw l-mod kif kawżi in tematika għandhom jiġu determinati.

**2. Prinċipji applikabbbli**

1. Illi dwar il-grad tal-prova meħtiega fl-ewwel lok ingħad fis-sentenza li tat fis-26 ta` Settembru 2013 fil-kawża "**<u>Chef Choice</u> <u>Limited vs Raymond Galea et</u>**" din il-Qorti (**<u>PA/JRM</u>**) qalet hekk :-

*"… Illi l-Qorti tqis li, għalkemm il-grad ta` prova fil-proċediment ċivili m`huwiex wieħed tassattiv daqs dak mistenni fil-proċediment kriminali, b`daqshekk ma jfissirx li l-provi mressqa jridu jkunu anqas b`saħħithom. Il-prova mistennija fil-qasam tal-proċediment ċivili ma tistax tkun sempliċi supposizzjoni, suspett jew konġettura, imma prova li tikkonvinċi lil min irid jagħmel ġudizzju. Iżda f`każijiet mibnija fuq id-delitt jew il-kważi-delitt, l-aktar meta jkun hemm imdaħħal xi egħmil tal-qerq tal-parti mħarrka huwa ammess li "f`kawża ċivili ddolo jista` jiġi stabbilit anke permezz ta` presunzjonijiet u ndizji, purke` s`intendi jkunu serji, preċiżi u konkordanti, b`tali mod li ma jħallu l-ebda dubju f`min hu msejjaħ biex jiġġudika" (ara - P.A. PS - Emanuel Ċiantar vs David Curmi et - konfermata mill-Qorti tal-Appell fid-19.6.2006).*

*Illi minbarra dan, il-parti attriċi għandha l-obbligu li tipprova kif imiss il-premessi għat-talbiet tagħha b`mod li, jekk tonqos li tagħmel dan, iwassal għallħelsien tal-parti mħarrka (ara - App. Inf. - JSP - 12.1.2001 - Hans J. Link et vs Raymond Merċieca). Il-fatt li l-parti mħarrka tkun ressqet verżjoni li ma*

*taqbilx ma` dik imressqa mill-parti attriċi ma jfissirx li l-parti attriċi tkun naqset minn dan l-obbligu, għaliex jekk kemm-il darba l-provi ċirkostanzjali, materjali jew fattwali jagħtu piż lil dik il-verżjoni tal-parti attriċi, l-Qorti tista` tagħżel li toqgħod fuqha u twarrab il-verżjoni tal-parti mħarrka. Min-naħa l-oħra, il-fatt li l-parti mħarrka ma tressaqx provi tajba jew ma tressaq provi xejn kontra lpretensjonijiet tal-parti attriċi, ma jeħlisx lil din milli tipprova kif imiss lallegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tagħha (ara - App. Inf. PS - 7.5.2010 - Emanuel Ellul et vs Anthony Busuttil).*

*Illi huwa għalhekk li l-liġi torbot lill-parti f`kawża li tipprova dak li tallega (ara l-Art. 562 tal-Kap 12) u li tagħmel dan billi tressaq l-aħjar prova (Art. 559 tal-Kap 12).*

*... Iżda dak li jgħodd f`kawża m`huwiex l-għadd tax-xhieda mressqa għaliex "il-fatt li xhieda jkunu ġew prodotti minn parti partikolari f`kawża ... ċertament ma jfissirx li l-Qorti hija marbuta li temmen b`għajnejha magħluqa, jew li temmen aktar, dak kollu li dawn ix-xhieda jgħidu `favur` il-parti. Fuq kollox, ix-xhud ma jiġix prodott biex jixhed `favur` parti jew `kontra` oħra, imma jiġi prodott biex jgħid il-verita`, il-verita` kollha, u xejn anqas minn dik il-verita` kollha" (ara - App. Ċiv. 19.6.2006 - Emanuel Ċiantar vs David Curmi et)*

*Illi l-Qorti tqis li, iżda, bħal ma jiġri f`każijiet bħal dawn, il-verżjonijiet tal-partijiet u ta` dawk li setgħu nvoluti magħhom ikunu tabilfors miżgħuda b`doża qawwija ta` apprezzament suġġettiv ta` dak li jkun ġara. Il-Qorti tifhem li kull parti jkollha t-tendenza li tpinġi lilha nnifisha bħala l-vittma u l-parti l-oħra bħala l-ħatja, u dan jgħodd ukoll għall-verżjonijiet li jagħtu dawk il-persuni loħrajn li jkunu b`xi mod involuti fl-episodju. Huwa d-dmir tal-Qorti li tgħarbel minn fost dawn il-verżjonijiet kollha u minn provi*

*indipendenti li jistgħu jirriżultaw il-fatti essenzjali li jistgħu jgħinuha tasal biex issib x`kien li tassew ġara u kif imxew l-affarijiet ;*

*Illi l-Qorti tifhem li, fil-kamp ċivili, il-piż probatorju m`huwiex dak ta` provi lil hinn mid-dubju raġonevoli (ara App. Inf. PS - 7.5.2010 - Emanuel Ellul et vs Anthony Busuttil). Iżda fejn ikun hemm verżjonijiet li dijametrikament ma jaqblux, u li t-tnejn jistgħu jkunu plawsibbli, il-prinċipju għandu jkun li tkun favorita t-teżi tal-parti li kontra tagħha tkun saret l-allegazzjoni (ara - P.A. NC - 28.4.2004 - Frank Giordmaina Medici et vs William Rizzo et). Ladarba min kellu l-obbligu li jipprova dak li jallega ma jseħħlux iwettaq dan, il-parti l-oħra m`għandhiex tbati tali nuqqas u dan bi qbil mal-prinċipju li actore non probante reus absolvitur (ara P.A. LFS - 18.5.2009 - Col. Gustav Caruana noe et vs Air Supplies and Catering Co. Ltd.) Min-naħa l-oħra, mhux kull konflitt ta` prova jew kontradizzjoni għandha twassal lil Qorti biex ma tasalx għal deċiżjoni jew li jkollha ddur fuq il-prinċipju li għadu kemm issemma. Dan għaliex, fil-qasam talazzjoni ċivili, l-kriterju li jwassal għall-konvinċiment tal-ġudikant għandu jkun li l-verżjoni tinstab li tkun waħda li l-Qorti tista` toqgħod fuqha u li tkun tirriżulta bis-saħħa ta` xi waħda mill-għodda proċedurali li l-liġi tippermetti filproċess probatorju (ara - App. Ċiv. 19.6.2006 - Emanuel Ċiantar vs David Curmi noe). Fit-twettiq ta` eżerċizzju bħal dak, il-Qorti hija marbuta biss li tagħti motivazzjoni kongruwa li tixhed ir-raġunijiet u l-kriterju tal-ħsieb li hija tkun ħaddmet biex tasal għall-fehmiet tagħha ta` ġudizzju fuq il-kwestjoni mressqa quddiemha (ara - App. Inf. 9.1.2008 - Anthony Mifsud et vs Victor Calleja et).”*

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta` April 2007 fil-kawża “**Joseph Tonna vs Philip Azzopardi**” inghad hekk :-

*"(i) Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piz tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ggib il-prova ta` l-ezistenza tieghu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bazi tad-dritt azzjonat minnu (actori incumbit probatio), sija fuq il-konvenut ghas-sostenn tal-fatt migjub minnu biex jikkontrasta l-pretiza talattur (reus in excipiendo fit actor) – Ara Vol. XLVI/i/5 ;*

*(ii) Fil-kors tal-kawza dan il-piz jista` joxxilla minn parti ghall-ohra, ghax, kif jinghad, `jista jkun gie stabbilit fatt li juri prima facie li t-tezi ta` l-attur hija sostenuta` – Ara Vol. XXXVII/i/577 ;*

*(iii) Il-gudikant adit mill-meritu tal-kaz hu tenut jiddeciedi iuxta al-legata et probata, u dan jimporta li d-decizjoni tieghu tigi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jigifieri, minn dawk ic-cirkustanzi tal-fatti dedotti ghab-bazi tad-domanda jew ta` l-eccezzjoni u l-provi offerti mill-parti-jiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piz tal-provi ssir bazi tar-regola legali tal-gudizzju `n kwantu timponi fuq il-gudikant l-konsiderazzjoni li l-fatt al-legat mhuwiex veru ghax mhux ippruvat ;*

*(iv) Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-principju tal-konvinci-ment liberu tal-gudikant. Lilu hu moghti l-poter diskrezzjonali tal-apprezza-ment tarrizultanzi probatorji w allura hu liberu li jibbaza l-konvinciment tieghu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli w idoneji ghallformazzjoni tal-konvinciment tieghu."*

2. Huwa magħruf u ben stabbilit illi l-azzjoni in eżami għandha tiġi determinata mill-att promotur innifsu, għalhekk hu l-attur li

jistabilixxi t-termini ta' l-azzjoni tiegħu; u hekk għandu jkun għax jkun Hu li jkun qed jadixxi l-Qorti bit-talbiet tiegħu.

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fid-9 ta` Novembru 2012 fil-kawża **Joseph Zammit et vs Peter Paul Vella** ingħad hekk :-

*Hekk kif inghad fis-sentenza **Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi** (Prim`Awla tal-Qorti Civili deciza mill-Imhallef Philip Sciberras deciza fil-31 ta` Jannar 2003)*

*"Huwa principju generali bil-wisq notorju illi nnatura u lindoli ta` l-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini ta` latt li bih jinbdew ilproceduri. Il-`kawza` ta` domanda hija r-raguni guridika taghha, ossija l-fundamentum agendi taghha (Vol. XI p 401). Din il-kawza, li hija lorigini taddomanda, tiddistingwi ruhha mill-oggett tac-citazzjoni, li huwa "cio` che e` attualmente domandato" (Vol. X p 926)".*

*Illi hekk kif gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Manuel Schembri vs France Cutajar (**Cit Nru: 479/95RCP deciza fit-30 ta` Jannar, 2001) huwa principju stabbilit illi it-tifsir car u sewwa tal-oggett tal-kawza u tat-talbiet skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 156 tal-Kap 12 ghandhom jirrizultaw mill-istess att tac-citazzjoni nnifsu u mhux minn "xi kjarifika li tista` issir dwarhom matul ittrattazzjoni" (**Raymond Bezzina vs Anthony Galea** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Marzu 1998) . Dik il-Qorti kompliet:*

*`Illi dan l-ezercizzju ghandu wkoll jigi ezaminat fiddawl tal-massima ormai llum addottata mill-Qrati taghna illi "ilformalizmu ezegerat ukoll ilu hafna li gie mnaqqas u limitat li bir-ragun, il-ligi qed tkun aktar u aktar inklinata li tkompli tillimita lformalizmu u n-nullitajiet tal-forom li jnutruh ("**__Charles Fino vs Alfred Fabbri noe__**" - A.C. 28 ta` Frar 1997; "**__Guillaumier Industries Limited__ __vs Reginald Fava et__**" - P.A. (R.C.P.) 28 ta` Ottubru 1998; "**__Sav. Falzon vs Chairman talAwtorita` tal-Ippjanar__**" - A.C. 31 ta` Mejju 1996).*

*Illi f`dan il-kuntest huwa sintomatiku li a bazi ta` dak li ntqal fis-sentenza "**__Michael Attard nomine__ __vs Raymond Galea"__** (A.C. 12 ta` Mejju 1998) dwar kawzali distinti minn xulxin, u applikati dawn ilprincipji ghall-kaz de quo, l-attur m`ghandux lewwel fil-premessi jitkellem dwar titolu u pussess, u mbaghad fit-talbiet jghaqqad kollox flimkien, b`mod li f`din l-azzjoni sar kollox neboluz jekk lazzjoni hija ibbazata fuq titolu jew biss fuq pussess jew detenzjoni.*

*Illi tali konfuzjoni m`ghandhiex issir ghaliex dan ma huwiex tollerat skond l-artikolu 156 (1) tal-Kap 12, billi dan la jkun gust mal-kontro-parti li trid tkun f`qaghda li tiddefendi ruhha, u di piu` tpoggi lill-gudikant f`sitwazzjoni ta` ncertezza dwar lindoli veru tal-procedura li jrid jiddeciedi dwarha. Dan huwa konfermat bis-sentenza "**__Joseph Tabone__ __vs Joseph Flavia__**" (A.C. 7 ta` Marzu 1958 - XLII.i.86) fejn inghad li huwa dejjem necessarju li c-citazzjoni ghandu jkollha tifsira cara tal-oggett u r-raguni tat-talba u "dan huwa dejjem necessarju biex il-*

*konvenut ikun jaf minnufih u b`certezza dak li ghandu jiddefendi ruhu minnu…..".*

Imbaghad fil-kawza fl-ismijiet **Giuseppe Debattista vs Giuseppe Massa** (Prim`Awla talQorti Civili deciza fil-25 ta` Gunju 1935) *"kif osservat il-Qorti ta` Firenze fis-sentenza taghha tas16 ta` Dicembru 1869 (Fadda, Comm. Art. 694, para 1443), "se un giudizio petitorio o possessorio si desume dall`atto di citazione o dalla prima difesa del convenuto"; Illi l-Qorti ta` Torin (idem para 1394) osservat illi `per distinguere l`azione possessoria dalla petitoria devonsi ritenere questi criteri: o la domanda si appoggia esclusivamente sul possesso come fatto, e l`attore allegando questo fatto chiede di essere mantenuto o reintegrato nel suo possesso, e allora l`azione e` possessoria; o la domanda ha per fondamento l`offesa del diritto piu` o meno di proprieta`, e allora l`azione istituita e` una azione petitoria".*

Fil-kawza **Carlo Pace vs Giuseppe Riccardo Bugeja** (Prim`Awla tal-Qorti Civili per Imhallef William Harding deciza fl-1 ta` Ottubru, 1935)
ikkonfermat li

*"il-kriterju biex tingharaf azzjoni wahda millohra, huwa l-iskop ta` l-azzjoni; jekk id-domanda tkun pogguta eskluzivament fuq il-pussess bhala fatt u tigi mitluba l-manutenzjoni jew reintegrazzjoni f`dak ilpussess, allura l-azzjoni hija possessorja; jekk iddomanda hija fondata fuq l-offiza talproprjeta`, allura lazzjoni hija petitorja".*

*Fil-kawza* ***__Generoso Cutajar vs Emmanuele Cutajar__*** *(Prim`Awla tal-Qorti Civili per Imhallef A. Magri deciza fit-22 ta` Ottubru, 1953) il-Qorti wkoll kellha quddiemha kawza li dwarha riedet tiddeciedi jekk kinitx wahda ta` natura possessorja jew petitorja. Inghad li l-azzjonijiet possessorji, fosthom l-azzjoni ta` spoll, ghandhom bhala fondament taghhom il-pussess, ta` kwalunkwe xorta, u bhala objettiv taghhom ittutela ta` dak ilpussess; mentri l-fondament guridiku ta` l-azzjoni petitorja huwa d-dritt, u l-iskop taghha huwa rrikonoxximent u t-tutela ta` dak id-dritt. F`din listess sentenza l-Qorti tenniet li biex tigi ffissata nnatura vera ta` l-azzjoni li tigi ezercitata, wiehed irid ihares mhux tant lejn il-kliem, kemm lejn dak li sostanzjalment ikun gie mitlub fic-citazzjoni, jigifieri l-fondament u l-oggett tal-pretensjoni fiha dedotta. Fil-kaz quddiemha l-Qorti kienet ikkonkludiet li l-azzjoni promossa kienet wahda petitorja u dan peress li kienet tippredomina l-idea ta` proprjeta`.*

*Illi stabbilit lejn x`tip ta` ezami jehtieg ghall-Qorti biex tirrizolvi l-kwezit odjern, jinghad ukoll li lQorti hija a konoxxenza tal-principju li l-atti kemm jista` jkun ghandhom jigu salvati entro d-dettami tal-ligi peress li r-rigorozitajiet procedurali ma humiex ambaxxaturi tal-gustizzja sostanzjali u ghalhekk m`ghandhomx normalment janimaw landament tal-kawza u dan iktar u iktar meta llum fl-att tac-citazzjoni hemm dejjem il-formola ritwali "-premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provedimenti opportuni - proprju sabiex jaghmlu tajjeb ghal kwalunkwe` esigenza ta` forma` li tkun necessarja biex l-att ikun komplit b`kull talba ghal kwalunkwe dikjarazzjoni (****__Mary__***

***Cosaitis vs Mario Muscat*** *deciza mill-Qorti ta` l-Appell Kummercjali fis-27 ta` Novembru 1990;* ***Manuel Schembri vs France Cutajar****, Cit Nru: 479/95RCP deciza fit- 30 ta` Jannar, 2001)".*

Inevitabilment għalhekk tagħmel referenza għal dak li jippremetti r-rikors ġuramentat u n-noti spjegattivi sussegwenti. Bla dubbju u hawn il-konvenut hawn kellu ragun, fl-eċċezzjoniijiet mressqa fir-rigward, ħarsa lejn ir-rikors ġuramentat tagħti lok għal dubbju jekk l-attur hux qed javvanza azzjoni ta'natura petitorja, senjatament actio negatorja.Minn naħa l-oħra fin-noti li ġew presentati mill-attur biex jikklarifika l-azzjoni minnu avvanżata jargina l-kawża tiegħu fuq il-bon viċinat u l-artikoli konċernanti d-delitti u kważi delitti. Għal preċizjoni **meta ssir ħarsa lejn ir-rikors ġuramentat, senjatament it-talbiet, wieħed malajr jinduna li ma qed tiġi avvanżata ebda talba ta' xi danni materjali kkagunati**. Tqies li magħmula dawn il-kjareżżi da parti tal-attur, u miżmum ukoll lil Qorti m'għandiex faċilment ittajjar azjoni fuq interpretazzjoni stretta tal-proċedura li ma jwassal xejn ħlief għal ħela ta' ħin, spejjeż u ripettizjoni ta' kawżi, li l-eċċezzjonijiet avvanżati fir-rigward mill-konvenut ġew sew indiriżżati.

3. **A skans ta' delungar l-Qorti se tgħaddi biex teżamina l-lanjanza mressqa mill-punt tal-buon viċinat.**

**Ġurisprudenza relatata.**

- Il-Qorti ta' l-Appell diga` kellha l-okkażjoni biex fil-kawża fl-ismijiet **Pio Bezzina v. Giacomo Galea**, deċiża fis-27 ta' Ġunju 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 illimiti 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 illament, 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 ilmolestja 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***

-Fid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Ulrich Barfuss vs Perit John Gambina et.**[25]

*"Dwar it-tema ta' buon viċinat, kif ingħad mill-Prim'Awla tal-QortiĊivili fis-sentenza tagħha tat-12 ta' Frar, 2018, fil-kawża fl-*ismi-*jiet* ***Perla Hotels Limited v. Native Limited et:***

*"mill-aspett tal-bon vicinat bejn girien, ... jinsab assodat fil-gurisprudenza taghna illi molestja ghandha tigi sopportata mill-gar sakemm ma tkunx gravi u ma teccedix il-limiti tat-tolleranza. (Ara f'dan is-sens is-sentenzi tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Mejju, 1988, fil-kawza fl-ismijiet John Testa vs Anthony Bruno u dik tal-15 ta' Dicembru, 2004, fil-kawza fl-ismijiet Emanuel Mifsud et vs Victor Camilleri). Dan ifisser li sabiex l-azzjoni attrici tirnexxi jrid jigi ppruvat li minn x'imkien mill-fond in kwistjoni kienet qeghda ssir attivita li bhala konsegwenza taghha kienet tigi krejata molestja fil-grad li tintitolahom bhala girien li jilmentaw u jitolbu rimedju gudizzjarju".*

Imbagħad l-ewwel Qorti fl-istesss deċiżjoni kellha dan xi tgħid in tematika:-

[25] Deċiża 23/02/2022 rikors ġuramentat 119/14/1

*"B'applikazzjoni ta' dawn il-kriterji, minn eżami tar-rapport tal-espert tal-Qorti jirriżulta li l-airconditioning units qegħdin jikkawżaw ħsejjes matul il-ġurnata in eċċess tal-livelli ta' storbju mwaqqfa mill-World Health Organisation. Relevanti f'dan is-sens hija l-konkluzjoni tal-perit tal-Qorti meta jingħad minnu li l-airconditioning units:*

> • *"are currently causing the noise levels during the day, inside both the bedroom and the kitchen to exceed the noise levels stipulated by the World Health Organisation, and that this is corroborated even when consulting the BS 4142:1997 since the increase in noise level they cause when compared to the noise when they are switched off is considered to cause a likelihood of complaints."*

> *Fil-meritu, din hija kawza li titratta ilment ta' inkonvenjent ikkawzat mis-sistema ta' arja kondizzjonata tal-intimati, li hi nstallata fil-bitha nterna tal-blokka ta' appartamenti fejn joqghodu l-partijiet. F'din il-bitha nterna jifthu t-twieqi tal-kcina u tal-kamra tas-sodda tar-rikorrent. Skont irrikorrent, dawn il-units jiggeneraw storbju eccessiv, rih shun, u konsegwentement ma jkunx jista' jhalli t-twieqi miftuhin. Ghalhekk rrikorrent irid illi l-intimati jitrasferixxu dawn il-units fuq il-bejt. Minn naha taghhom, l-intimati jichdu l-allegazzjonijiet tar-rikorrent, isostnu illi ssistema ta' arja kondizzjonijiet ghandhom jigu nstallati fil-btiehi nterni u mhux fuq il-bejt, u jghidu illi ezatt qabel ma bdiet tinstema din il-kawza, huma biddlu s-sistema ta' arja kondizzjata, sabiex din tkun iktar silenzjuza u tikkawza inqas inkonvenjent lir-rikorrent.*

> *Fis-sentenza fl-ismijiet Alexander Grech et vs Mamma Mia Company Limited et deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-7 ta' Frar 2012 gie rrilevat illi:*

>> *"...l-uzu tal-jedd ghandu jkun fil-qies li jmiss, anke meta dan il-jedd ikun wiehed ta' proprjeta'. In-natura assoluta tal-proprjeta' ma jfissrix li s-sid jista jaghmel dak kollu li jrid. Dan il-qies*

> *ghalhekk ssir mbaghad abbuz meta s-sid anke b'mezzi li ma jidhrux jissupera dak il-limitu tad-dritt ta' proprjeta tieghu biex b'hekk jilledi d-drittijiet ta' terzi. (...)*
>
> *(...) L-obbligazzjonijiet tal-"buon vicinato" għalhekk essenzjalment huma li, waqt li s-sid għandu l-ewwelnett inaqqas kemm jista' l-inkonvenjent li joħloq lill-girien l-użu tal-proprjeta tiegħu, il-girien għandhom id-dmir li jittolleraw dak ir-residwu ta' inkonvenjent inevitabbli sakemm dan ikun normalment tollerabbli f'dik iż-żona partikolari."*

*Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet Emanuel Mifsud et vs Victor Camilleri deciza mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Dicembru 2004 intqal illi:*

> *"[d]an huwa principju rikonnoxxut kemm il-darba fil-gurisprudenza lokali li l-molestja ghandha tigi sopportata mill-gar/girien meta din ma tkunx gravi u cjoe' meta din ma teccedix il-limiti tat-tolleranza (ara l-kawza flismijiet John Testa v. Anthony Bruno et noe, deciza minn din il-Qorti diversament komposta fit-30 ta' Mejju, 1988). Il-Qorti ta' l-Appell diga' kellha l-okkazzjoni biex il-kawza fl-ismijiet Pio Bezzina v. Giacomo Galea deciza fis-27 ta' Gunju 1955 inter alia tirritjeni hekk dwar largument in kwistjoni:*
>
> *Jista' liberalment 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 ghandhu jigi kontemperat ma' dak tal-proprjetarji vicini".*

*Rigward id-dritt ta' buon vicinat fil-kaz ta' blokka ta' appartamenti, u specifikatament fir-rigward tal-uzu tal-partijiet komuni minn xi hadd mis-sidien ta' wiehed minn dawn l-appartamenti, fis-sentenza fl-ismijiet Joseph Mamo pro et noe vs Fiorentina Darmania Jochimsen deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-3 ta' Gunju 2014 inghad illi:*

*"...bil-fatt innifsu illi l-camera qed tirrekordja d-dhul u hrug tal-okkupanti tal-blokka dan jista' jikser id-dritt tal-buon vicinat protett skond il-gurisprudenza nostrana...il-Qorti hi propensa li taccetta li jista jkun qed jinkiser id-dritt tal-buon vicinat fejn diversi persuni jghixu fl-istess blokk bini u wiehed qed jagixxi b'tali mod li dan il-buon vicinat mhux jigi rispettat."*

*Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet Grima vs Atkins deciza mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Lulju 2007 intqal illi l-fatt li r-residenti ta' blokk ta' appartamenti jistghu jaghmlu uzu mill-partijiet komuni:*

*"[d]an ma jfissirx li l-konvenuti jistghu jaghmlu li jridu fuq il-bejt, ghax hemm limitazzjonijiet li r-regoli tal-buon vicinat jimponu."*

*Anke fis-sentenza fl-ismijiet Spiteri vs Popeye Investments Ltd deciza mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Novembru 2006, intqal illi residenti ta' blokk ta' appartamenti ghandha id-dritt li taghmel uzu mill-partijiet komuni:*

*"...dejjem sakemm dan taghmlu fil-qies gust u billi tirrendi l-anqas inkonvenjent possibbli lill-proprjetarji l-ohra tal-blokk."*

*Fir-rigward ta' hsejjes eccessiva imbaghad, intqal fis-sentenza flismijiet Carmel sive Charles Gruppetta et vs Paul Azzopardi deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-14 ta' Lulju 2011:*

> *"...hemm responsabilita` civili fir-rigward tal-kumpannija konvenuta ghaliex kienet ecceduta l-mizura tal-bon vicinat. Il-hsejjes accertati millperit tekniku bhala eccessivi fil-kuntest ta` zona residenzjali bhal dik in kwistjoni jikkostitwixxu molestja fil-konfront tal-atturi li ghalhekk ghandhom dritt jitolbu rimedju minn din il-Qorti (ara "Bugeja vs Washington" – Kollez. Vol. XVI.I.38 u "Briffa vs Aquilina" – Appell – 15 ta` April 1966 fost ohrajn)."*

*Minn din ir-rassenja ta' gurisprudenza, jidher illi l-principji tal-buon vicinat japplikaw ukoll ghall-uzu maghmul mill-ko-proprjetarji tal-partjiet komuni fi blokk ta' appartamenti. Barra minn hekk, jidher ukoll illi kwistjonijiet rigwardanti storbju eccessiv jistghu' ukoll jigu risolti b'applikazzjoni tal-principji tal-buon vicinat. Illi ghalhekk, sabiex tirnexxi din l-azzjoni minn naha tar-rikorrenti irid jirrizulta illi bl-agir tal-intimati, u cioe bit-thaddim tas-sistema ta' arja kondizzjonata taghhom, huma qed isofru molestja gravi li teccedi l-limiti ta' tolleranza.".*

- Fil-każ fl-ismijiet **Maria Bartolo et vs Adrian Muxi et**, tat-3 ta' Ottubru 2018 intqal li:

> "*Huwa minnu li l-buon vicinat jirrikjedi li gar ghandu jissaporti inkonvenjenzi zghar li ma jippregudikawhx, izda hemm aspetti ta' tolleranza li ghandhom jigu kkunsidrati skont il-fattispecie tal-kaz, f'dan il-kaz hija kwistjoni prettament ta' dritt. ... kull proprjetarju ghandu d-dritt li jaghmel uzu liberament mill-fond tieghu u li jaghmel fih dawk il-modifikazzjonijiet li jidhirlu li jkunu ta' konvenjenza ghalih, anke jekk b'hekk ikun qed icahhad lill-gar minn xi vantagg illi dan kellu, sakemm lill-gar ma jikkawzalux molestja illi tkun gravi u mhux facilment tollerabbli. Naturalment*

*biex jigi stabbilit x'innovazzjonijiet huma tollerati wiehed irid fl-indagini jiehu in konsiderazzjoni leffett tal-modifikazzjonijiet."*

-Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Rokku magħruf bħala Ronnie Saliba et vs Victoria Portelli et**[26] insibu rassenja erudita tas-sentenzi n tematika:

*"Fis-sentenza taghha tat-30 ta` Mejju 1988 fil-kawza "**John Testa vs Anthony Bruno et noe**" il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-*

*"F`dan ir-rigward il-Qorti tosserva li hu principju rikonoxxut kemm-il darba fil-gurisprudenza lokali illi l-molestija ghandha tigi sopportata mill-vicin meta ma tkunx gravi u ma tkunx gravi jekk ma tecceddix il-limiti tattolleranza (Ara Appell Muscat vs Falzon 27-6-52 Kollez Dec Vol XXXVI.I.233 u gurisprudenza hemm citata). Dan il-principju japplika wkoll meta l-molestija tkun qieghda tigi arrekata fil-waqt li l-proprjetarju jkun qed jaghmel uzu mill-fond tieghu jew jaghmel fih modifikazzjonijiet li jidhirlu konvenjenti (Koll Dec Vol XXXIX.I.413, Bugeja vs Galea 27-6-55) "*

*Fis-sentenza taghha tas-7 ta` Frar 2012 fil-kawza "**Alexander Grech et vs Mamma Mia Company Limited et**" din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk :–*

*"Illi minn naha l-ohra ghalkemm is-sid ghandu d-dmir li jnaqqas kemm jista` l-inkonvenjent lill-girien, dawn, min-naha taghhom, bhala parti mid-*

[26] 30/10/2018 rikors ġuramentat 439/2017 JZM

*dmir tal-bwon vicinat, ghandhom jittollerew dawn l-emmissjonijiet fl-interess ta` sfruttament ahjar tal-proprjeta sakemm dawn l-emmissjonijiet ikunu fil-limitu ta` dak li hu ragevolment tollerabbli. L-obbligazzjonijiet tal"buon vicinato" ghalhekk essenzjalment huma li, waqt li s-sid ghandu lewwelnett inaqqas kemm jista` l-inkonvenjent li johloq lill-girien l-uzu tal-˙proprjeta tieghu, il-girien ghandhom id-dmir li jittolleraw dak ir-residwu ta` inkonvenjent inevitabbli sakemm dan ikun normalment tollerabbli f`dik izzona partikolari. Din il -Qorti fil-kawza " ˙Bugeja et. vs Washington et." (P.A. - 14 ta` Ottobru 1896), ghal dak li jirrigwarda r-regoli tal-buon vicinato kienet qalet :-*

*` ... non altrimenti che conciliando il principio dell`inviolabilita` della proprieta col riguardo dovuto alla liberta` ed allo sviluppo dell`industria si puo giungere alla retta soluzione della quistione involuta nel giudizio ;*

*poiche, come una sconfinata estensione del diritto di proprieta` potrebbe ridurre in limiti angusti e paralizzare l`industria, cosi un mal inteso favore verso questa ultima avrebbe talora l`effetto di restringere indebitamente i diritti del proprietario ;*

*... la legge riconosce nel proprietario il diritto di usare liberamente del suo fondo, e di farvi le modificazioni che credesse convenienti, quand`anche privasse il vicino di qualche vantaggio, purche non gli rechi una grave molestia. In suo enim alii hactenus facere licet quatenus nihil in alium immittat L. 8, § 5, D Si servitus vindicetur.*

*... quando la molestia prodotta dall`esercizio di uno stabilimento industriale non sia grave, non ecceda cioe quel limite di tolleranza che, dice*

*il Consigliere Giorgi (Obbligazioni V, no 424), costituisce la vera misura degli obblighi del buon vicinato, essa dev`essere sofferta dal vicino il quale non ha diritto di farla cessare o di chiedere un indennizzo a causa del pregiudizio cagionatogli ; ma se l`incommodo recato non è facilmente tollerabile diventa ingiusto, e può il vicino esigere la cessazione ;*

*... per riconoscere se la molestia prodotta dal rumore, dal tremolio o dal fumo sia grave o no si deve avere riguardo non solo alla sua natura, ma ancora alla posizione e destinazione dei luoghi, se questi, esempli gratia, siano situati in città od in campagna, se nel centro o nei confini della città, e se vi si esercitino di consueto industrie simili a quelle di cui si lagnano gli attori, e devesi tenere anche, fino ad un certo punto, conto della preoccupazione, cioè dell`anteriorità del possesso (Demolombe e Giorgi loc. cit.).`*

*Illi dawn il-principji gew applikati aktar il-quddiem mill- Onorabbli Qorti ta` l-Appell fil-kawza fl-ismijiet "Pio Bezzina vs Giacomo Galea" deciza fis-27 ta` Gunju 1995, fejn gie sostnut li :-*

*`Skond id-dottrina, ghalkemm huwa pacifiku li l- proprjetarju ghandu ddritt assolut li jgawdi u li jiddisponi kif irid mill-haga tieghu, izda dan id-dritt˙ ghandu jitqies limitat fis-sens li fl-ezercizzju tieghu ma ghandux jigi pregudikat id-dritt ta` haddiehor. Ghalhekk kulhadd jista` jaghmel li jrid bilhaga tieghu sakemm ma jilledix id-dritt ta` haddiehor. Infatti, huwa principju generali li jolqot l-atti kollha tal-bniedem, u li ghandu jkun ghalih il-gwida kostanti fl-azzjonijiet tieghu kollha, illi hadd ma jista` bil-fatt tieghu jaghmel hsara lil haddiehor, u ghalhekk kulhadd jista` jiddisponi liberament mill-haga tieghu sakemm b`dak il-fatt ma joffendix id-dritt ta` haddiehor, billi*

*"ove comincia l`altrui offesa, ivi si arresta il potere assoluto sulla propria cosa". (Cassazione, Napoli 9 marzo 1894, Giurisprudenza Italiana, XLVI, I, I, 1036).`*

*Illi tenut kont ta` dan kollu din il-Qorti thoss li llum huwa ormai principju stabbilit li d-dritt ta` proprjeta` ma huwiex wiehed assolut izda huwa limitat bid-dritt ta` proprjetarji ohra fl-ezercitazzjoni tad-drittijiet taghhom ("Filippa Vella et vs Anthony Cauchi" – P.A. (GCD) – 12 ta` Gunju 2003) u dan konformi mal-principji ta` bwon vicinat li jridu li s-sid ta` proprjeta` jittollera inkonvenjent, sakemm dan ma jkunx ghal zmien itwal minn kemm assolutament mehtieg u jkun proporzjonat, sabiex l-istess gar ikun b`hekk jista` jinqeda bilproprjeta` tieghu u billi jizviluppa, bl-inqas disturb possibbli lill-istess ghalih. ("Francis Borg et vs S.M.W. Cortis Limited" – P.A. (GCD) – 18 ta` Ottubru 2005).*

*Illi dan hiereg mill-kuncett li dan kollu huwa naxxenti mill- dak li huwa tollerabbli fl-ezercizzju tad-drittijiet sewwa u ragonevoli tad-drittijiet ta` proprjeta` li jimplika ghalhekk li "un buon vicino tollera benche` rechino una certa turbativa alla proprieta`, perche` questa turbativa non gli sembra abbastanza grave per costituiere una usurpazione propriamente detta che meriti di essere respinta". Trattasi ta` attijiet li jistghu jipprokuraw certu vantagg lil minn jaghmilhom, minghajr ma jikkagunaw dannu apprezzabbli lil min jissubihom "quae sunt accipienti utilia, danti non molestia"; u dana kwindi, juri nuqqas ta` kortezija jekk jaghmel opposizzjoni ghalihom". ("Carmelo Farrugia vs Emmanuele Friggieri" – A.C. 4 ta` Mejju 1956).*

*Illi dawn l-atti naturalment jigu ezercitati minn min jaghmilhom minghajr l-intenzjoni li jagixxi bhala proprjetarju, u l-gar jissuplixxi l-istess*

*dment li tali inkonvenjenzi ma jkunux gravi u jkunu tollerabbli u ma jikkawzawx hsara. Fil-fatt inghad li "dan huwa principju rikonnoxxut kemm il-darba filgurisprudenza lokali li l- molestja ghandha tigi sopportata millgar/girien meta din ma tkunx gravi u cjoe` meta din ma teccedix il-limiti tattolleranza (ara lkawza fl-ismijiet John Testa v. Anthony Bruno et noe, deciza minn din il-Qorti diversament komposta fit-30 ta` Mejju, 1988). Il-Qorti ta` lAppell diga` kellha lokkazzjoni biex il-kawza fl-ismijiet Pio Bezzina v. Giacomo Galea deciza fis-27 ta` Gunju 1955 inter alia tirritjeni hekk dwar largument in kwistjoni :*

*`Jista` liberalment jinghad li l-gurisprudenza taghna hija, f`din ilmaterja, f`dan is-sens: jigifieri li d-dritt tal- proprjetarju li juza u jiddisponi mill-haga proprja ghandhu jigi kontemperat ma` dak tal-proprjetarji vicini`. ("Emanuel Mifsud et vs Victor Camilleri" (A.C. – 15 ta` Dicembru 2004).*

*Illi hawn il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza "George Mifsud et vs Raymond Vella et" (P.A. (PS) – 16 ta` Gunju 2003) fejn inghad li :-*

*`Il diritto del proprietario modernamente concepito ha perduto quel carattere di astratta assulutezza che lo rappresentava, in antico, `usque ad inferios et usque ad sidera`. Il contenuto del diritto del proprietario del suolo con riguardo al sottosuolo e allo spazio sovrastanti si considera oggi strettamente connesso ad una valutazione concreta degli interessi alla rispettiva utilizzazzione e in special modo alla esclusione dell`attivita` dei terzi in quegli spazi` – "Commentario breve al Codice Civile – Cian u Trabucchi, Sesta Edizione, CEDAM, 2002).*

*Illi fil-fatt dan gie applikat ghall-kaz ta` zieda ta` pied tul ta` pipe servjenti lill-kcina b`ilma tal-mishun fl-ispazju ta` parti mill-fond tal-atturi li huwa certament differenti ghall-kaz odjern; l-istess principji gew applikati wkoll fil-kaz imsemmi ta` "Emanuel Mifsud et vs Victor Camilleri" deciz mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell ghall dhahen u gassijiet li kienu hergin minn kalkara tal-gir (stabbilimenti industrijali), fejn inghad li jekk tali molestja hijiex gravi jew le tiddependi dejjem mic-cirkostanzi kollha tal-kaz in ezami, li ovvjament ivarjaw minn wiehed ghall-iehor, b`dan li b`tollerabilita` ghanda tiftiehem tollerabilita` fizika, medja u komuni u l-impressjonabilita` ghandha tkun dik ta` persuna sana.*

*Illi dawn l-istess principji gew applikati ghall-kazi ta` hsejjes minn sala fejn jigu organnizzati attivatijiet varji ("Filippa Vella et vs Anthony Cauchi" – P. A. (GCD) – 12 ta` Gunju 2003) u hsejjes u vibrazzjonijiet u rwejjah fi stabbilimenti ndustrijali fil-kaz "George Mula et vs Joseph sive Joe Dougall nomine" (P.A. (AD) – 7 ta` Ottubru 2002).*

*Illi kif inghad fil-provediment fl-ismijiet "Paul Camilleri et vs TalMaghtab Construction Limited et" (P.A. (RCP) – 19 ta` Gunju 2007) l-iskop ta` dawn il-principji huwa sabiex l-ezercizzju tal-jedd ta` proprjeta` ma jilledix, ifixkel, jillimita jew jinibixxi l-ezercizzju ta` l-istess dritt ta` terz u dan ghaliex "I limiti posti nell`interesse private concernano la proprieta` immobiliare e regolano i rapporti tra la proprieta` immobiliare e regolano i rapporti tra le proprieta` vicine (rapporte di vicinato) … La disposizione sui limiti legali mirano appunto a comtemplare questi diritti reciproci, assicurandone la coesitenza e la possibilita` di esercizio, in sostanza disciplinano I diritti e i doveri di vicinato" ("Torrente – Manuele di Diritto Privato" – pagna 251) u b`hekk l-uzu ta` dritt ta` proprjeta` ghandu l-limitu*

*tieghu meta dan jikkawza molestja gravi lill-gar ("Bugeja vs Washington" – A.C. 5 ta` Mejju 1897 ; "Giuseppe Caruana vs Antonio Zammit" – A.C. 21 ta` April 1961 – Vol. XLV. i. 159 ; "David Camilleri vs John Camilleri" – A.C. – 30 ta` Gunju 2000 u "Raymond Vella et vs Gorg Mifsud et" – P.A. (FS) – 27 ta` Gunju 2003). Dan l ahhar kaz kien jittratta fost affarijiet ohra ghall-access ghall-bejt.*

*Illi ma` dan jizdied jinghad li ghalhekk huwa principju rikonoxxut konsistentement 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 ("John Testa vs Anthony Bruno et noe" A.C. - 30 ta` Mejju 1988).*

*Illi in tema legali gie ritenut fil-gurisprudenza ormai kostanti illi :-*

*`La legge riconosce nel proprietario il diritto di usare liberamente il suo fondo e di farci le modificazioni che credesse convenienti, quindi anche privasse il vicino di qualche vantaggio, purche` non gli rechi grave molestia. Quando la molestia prodotta dall`esercizio di suo stabilimento industriale non sia grave, non ecceda cioe quel limite di tolleranza che costituisce la vera mizura degli obblighi di buon vicinato, essa deve essere sofferta dal vicino, il quale non ha diritto di farla cessare o di chiedere un indennizzo a causa del pregudizio cagionatoli, ma se l-incomodo recatogli non e` familmenti tollerabile, diventa ingiusto e puo` il vicino esigere la cessazione ...` (Vol. XV. 571).*

*`Per misurare la gravita` della molestia devesi riguardare non solamente alla natura, ma anche alla posizione e situazione dei fondi e alle anteriorita` del possesso.` (Vol. XV.38).*

*`Attesoche la molestia che il vicino puo` far cessare, deve essere grave, cioe non facilmente tollerabile …` (Vol. XX.i.114).*

*`Hu pacifiku illi ma huwiex bizzejjed li wiehed jaghmel uzu mid-dritt tieghu izda dan l-uzu irid ikun fil-limiti gusti kwindi anke konciljat ghad-drittijiet ohra ta` haddiehor li altrimenti jistghu jigu vvjolati b`dan l-uzu u dan ikun illeggittimu.` (Vol LXIX.iii.1228).*

*Illi l-istess inghad fis-sentenzi "Camilleri v Camilleri" (A.C. - 30 ta` Gunju 2000) ; "Joseph Tabone et vs Emanuel Bugeja et" (A.C. - 28 ta` April 1998) ; u "Emanuel u Lucy konjugi Mifsud vs Victor Camilleri" (A.C. - 15 ta` Dicembru 2004) kif gja imsemmi fost ohrajn.*

*Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fis-17 ta` Novembru 2016 fil-kawza fl-ismijiet **Mario Tonna et vs Justin Gambin** (liema sentenza qeghda tistenna l-esitu tal-appell) inghad hekk :-*

> *Illi preliminarjament issir riferenza ghad-decizjoni tal-Prim`Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Gustu Debono vs. Emanuel Buhagiar datata l-21 t`Ottubru, 2002, li elenkat ir-regoli in materja b`dan il-mod:*

*"... l-artiklu 320 tal-Kodici Civili jiddisponi illi "il-proprjeta` hija l-jedd li wiehed igawdi u li jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut..."*

*Dan id-dispost jissokta b`danakollu jzid il-frazi daqstant importanti: "... basta li bihom ma jaghmilx uzu ipprojbit mill-ligi"*

*Jinghad fis-sentenza fl-ismijiet* ***Padre Antonio Maria Buhagiar noe v. L-Onorevoli Reverendu Dr. Don Enrico Dandria noe****. Appell Civili, 16 t`Awwissu, 1923, Vol. XXV PI p. 617):*

*"Il-principio sancito all` articolo 14 Ord. VII del 1888", (korrispondenti ghall-artiklu 320 appena riferit)... "non ẻ altro che la fusion dei due principi del Diritto Romano quello, cio`, che il proprietario ẻ 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-artikli 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 coesistere; ma perche` vi sia il mio e il 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`...";*

*Illi ssir referenza wkoll ghas-sentenza tal-Qorti talAppell fl-ismijiet* ***Emanuel u Lucy konjugi Mifsud vs. Victor Camilleri*** *datata l-15 ta` Dicembru, 2004; li irriteniet is-segwenti:*

*"M`hemmx dubju li l-proprjetarju ta`fond ghandu kull dritt li jaghmel uzu shih u kif jidhirlu, mill fond tieghu. Mandankollu, 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-artiklu 1030 tal-Kodici Civili, (Kap 16 talLigijiet ta` Malta), jghid hekk: "Kull min jaghmel uzu tal-jedd tieghu fil-qies li jmiss, ma jwegibx ghall-hhsara li tigri b`dan l-uzu".*

*Ghandu jinghad ukoll li huwa principju rikonoxxut kemm- il darba fil-gurisprudenza lokali li lmolestja ghandha tigi sapportata mill-gar/girien meta din ma tkunx gravi u cioe` meta din ma teccedix il-limiti tattolleranza, (ara l-kawza flismijiet* ***John Testa vs. Anthony Bruno et noe.*** *deciza minn din il-qorti diversament komposta fit30 ta` Mejju, 1988)...."*

…

*Illi finalment issir riferenza ghall-Qorti talMagistrati (Ghawdex) (Gurisdizzjoni Superjuri) fissentenza taghha fl-ismijiet* ***John u Mary Louise konjugi Bajada vs. Mario u Cynthia konjugi Camilleri*** *datata l-25 t`Ottubru, 2013, li affermat is-segwenti:*

*"Per misurare la gravita` della molestia devesi riguardare non solamente alla natura, ma anche` alla posizione e sitwazioni dei fondi e alle anteriorita` del possesso". Illi "jekk imbaghad ilmolestja tkun derivanti minn allegat abbuz ta` bon vicinat, il-vicin jista` jagixxi fuq moestja biss meta din tkun gravi u mhux facilment tollerabbli".*

4. Magħmula din ir-rassenja qasira in materja, tqies li jistgħu faċilment jiġu misluta s-segwenti punti:
    - Molestja biex tkun waħda li tkun bażi ta' suċċess għal kawza odjerna trid tkun waħda li mhiex faċilment tollerabbli, li tikkrea skomdu gravi, mhux faċilment sopportabbli mis-sofferenti;
    - Illi każ irid jittieħed ta' l-akkwati f'kull okkazzjoni in eżami, nonostante r-regoli ġenerali wieħed għandu jkun ukoll attent għal ispeċifiku, bħal ambjent u ċirkostanzi varjanti;

- Dan iġib miegħu attenzjoni għal posizzjoni tal-fond sofferenti u dak li minnu qed toriġina l-molestja. Jekk hemmx ukoll soluzzjoni alternattiva biex jiġi eliminat l-inkonvenjent.

5 Dawn il-prinċipji jridu jiġu kkunsidrati mal-provi riżultanti:

- Fl-ewwel lok jiġi mmedjatament innotat li fix-xhieda tagħha Saetta, għalkemm tilmenta li issa biex reġgħu biddlu l-geyzer l-ħaddiema użaw, anke b'perikolu għalihom fallakki minn tieqa għall-oħra, tgħid li qabel fil-bidu dan sar bl-użu ta'slielen, imbagħad tipprova jikkoreġi din ix-xhieda billi tixhed li ma setgħux jagħmlu iżjed hekk għax l-attur projbihom. Jiġi preċiżat li l-użu tas-slielem beda minn meta l-attur kien konvenjentement imsiefer. U darb'oħra meta hu sab estraneju fil-bitħa tiegħu.

**Bla tlaqliq hu meqjus li l-entrata fil-fond ta' terż, ġarr, mhux awtorizzat, huwa molestja kemm ta' fatt kif ukoll ta' dritt *par excellance*. Fatt li żgur huwa repulssiv u ta' intoleranza magguri.**

- Il-fatt waħdu li fil-kuntratt ta' l-akkwist mhux eskluż li tista' twaħħal xi apparat fl-arja tal-bitħa, kif tixhed Sharon Saetta, ma jfissirx li dan jista' jsir. Għalkemm hawn mhux qed jiġu eżaminati drittijiet petitorji, però l-kuntratt minnha esebit jelenka sew fil-paragrafu indikat minn Saetta l-partijiet komuni u s-servizzi mgħoddija.
- Il-Qorti ma tistax ma tinnotax ukoll, u ta' dan Saetta ġiet anke imwiddba, l-attitudni ta' konfront li anke xehdet biha l-istess xhud, *in faciem curiae*.

- Illi kif elenkat il-prinċipji li jwasslu għal suċċess ta' kawża mressqa, jiddependi dejjem fuq il-provi miġjuba. Dan jingħad għax għalkemm xhud wieħed jaf iservi sew għal dan l-iskop, però ġieli tgħin u taf tkun bżonnjuża opinjoni ta' espert tekniku. Fil-fatt kif jirriżulta mill-atti l-attur ma talab qatt ħatra ta' espert appositu. Minflok għażel li jippreżenta rapport ta' espert *ex parte,* li da parti tiegħu ma ġiex sfidat mill-konvenuti. Detto cioe' l-espert perit arkitett jagħmel ċerta suppożizjonijiet li mhux kollha huma verifikabbli, kif sew issottolinejaw il-konvenuti.
- Bla dubbju kull oġġett li jaqa' minn għoli jista' jkun ta' perikolu għal min hu sovrastanti. Però dan mhux kwistjoni ta' molestja aktar ta' negliġenza u m'għandu ebda piż għal dak in eżami.
- Kuntrarju għal dan hu meqjus, u ta' dan m'hemmx għalfejn opinjoni esperta, li kumpressur, għax hekk jaħdem, jarmi ammont konsiderevoli ta' sħana, aktar kemm hu l-kobor tal-*air conditoning unit*. Daqstant ieħor hu ovvju, li fi spazju daqshekk "enclosed", magħluq, *ta' cirka tlettax -il pied bi tnax -il pied*[27], kif inhi l-bitħa/shaft, din l-alterazzjoni tat-temperatura se tinħass iżjed. Din taf tkun ta' inkonvenjent mhux negliġibbli fit-temp sħun nostrali.
- Lanqas hemm bżonn ta' xi *expertise* partikolari biex tifhem li kumpressur fi spazju daqshekk *magħluq* hu ta' inkonvenjent minħabba ħsejjes, speċjalment f'ħinijiet ta' mistrieħ bħal ma hu l-lejl.

[27] Xhieda in kontro eżami tal-attur folio 74 tergo.

- Huwa faċli li wieħed itajjar id-dwejjaq tal-attur fuq il-bażi sempliċi ta' nuqqas ta' espert in materja. L-attur jixhed fuq dan l-inkonvenjent, ukoll il-qassis ħabib tiegħu li fil-fatt raqad għandu u kellu esperjenza diretta t'hekk. IL-Qorti ma tarax għala, għax ma kellhiex espert tekniku in materja, m'għandiex temmen li l-ħoss tal-kumpressur fuq ras il-kamra tas-sodda tal-attur qed jikkrealu molestja intollerabbli. Bla dubbju l-konvenuti għandhom kull dritt jisfruttaw il-propjeta' tagħhom, pero mhux a detriment tal-ġirien tagħhom.
- Tqies ukoll li l-konvenuti *ex admissis* mhux miżmuma milli jwaħħlu dan l-apparat f'postijiet oħra. *Ex admissis* il-konvenuta tgħid li qabel il-geyzer kien imwaħħal fuq ġewwa.
- Magħdud ma' dan, għax l-apparat tal-arja kondizzjonata hekk jopera, dan bil-fors jarmi ammont ta' ilma għal funzjoni tiegħu. Ilma li per natura jipperkola l'isfel.
- Oltre li l-perkolazzjonijiet ta' ilma ġol-bitħa tal-konvenut, kif xehed l-attur, jekk mhux ukoll sadid mill-geyzer, ma jista' qatt jitqies li hu fuq xi livell ta' tolleranza. Il-bitħa hi u tibqa' propjeta' tiegħu u m'għandux ikun soġġett għal skumdita' ta' dan il-livell minn ġirien sovraposti għalih.

**Konsegwentement magħmula dawn il-konstatazzjonijiet il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiddikjara:**

A) **Tiddikjara u Tiddeċiedi, li l-fatt illi l-intimati cioe' Vince Saetta u martu Sharon Saetta niżlu jew awtoriżżaw terzi jidħlu fil-propjeta' tar-rikorrent Edgardo Fava u ċioe' fil-bitħa interna tal-**

**istess blokka appartenenti u proprjeta' assoluta tar-rikorrent mingħajr pre-avviż u mingħajr kunsens li sar jew li ġie mogħti lill-imsemmija jew mill-imsemmi f'kuntest ta' aġir għal kollox abbusiv u illegali, illi l-intimati u ċioe' l-istess Vince Saetta u martu Shaon Saetta, detenturi tal-karti tal-identita' numri 261463M u 449372M rispettivament, abbużivament u illegalment qed jikawżaw disturb u/ jew molestja gravi lir-rikorrent bil-geyser u l-kumpressur tal-air conditioner unit illi l-istess intimati waħħlu fil-bitħa interna tal-blokka appartamenti fejn jirresjedi u jgħix regolarment ir-rikorrent Edgardo Fava, detentur tal-karta tal-identita' numru 803550M, u dan bi ksur tal-prinċipji nostrani tal-buon viċinat;**

B) **Tikkundanna lill-intimati, u cioe' Vince Saetta u Sharon Saetta detenturi tal-karti tal-identita' numri 261463M u 449372M rispetivament sabiex f'terminu qasir u perentorju li <u>ta' xahar millum li m'għandux jiġi mġedded</u>, jneħħu l-istess geyser u l-kumpressur tal-airconditioner unit li huma waħħlu abbusivament u Ilegalment, u li qegħdin jikkawżaw disturb u/jew molestja gravi u tappunta għal skop ta' sorveljanza ta' dan lill-Perit Melanie Spiteri sabiex tissorvelja l-istess proċess fiż-żmien stabbilit.**

C) **Fin-nuqqas, illi jsir dan entro t-terminu taż-żmien impost, tawtorizza lir-rikorrent Edgardo Fava, detentur tal-karta tal-identita' numru 803550M sabiex hu stess permezz ta' ħaddiema appuntati minnu jnehhi l-imsemmija geyser u l-kumpressur tal-air conditioner unit li waħħlu l-intimati konjuġi Saetta, a spejjeż ta' l-istess intimati, u taħt is-sorveljanza streeta tal-Perit Melanie**

**Spiteri sabiex hi tissorvelja dan il-proċess jekk tikkunsidra li dan hu necessarju fl-interess ukoll tas-sigurta' ċivili ta' kulħadd;**

**Bl-ispejjeż tal-preżenti, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-23 ta' Jannar 2017, flimkien mar-rapport tal-espert tekniku appuntat kif appena ntqal a karigu tal-konvenuti Saetta.**

**Onor. Imħallef Miriam Hayman.**

**Rita Falzon**
**Dep. Reġ.**