MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2003

Citazzjoni Numru. 2336/1996/1

Raymond u Marija konjugi Vella

Vs

Gorg u Mary konjugi Mifsud

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-atturi premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond “Stardust”, Triq Barth, Hamrun, liema fond huma akkwistawh in forza tal-kuntratt pubbliku tas-27 ta’ Lulju, 1977 ippubblikat min-Nutar Dr. Joseph Henry Saydon;

Premess illi fil-parti retroposta ghal dan il-fond hemm tieqa tal-kamra tal-banju li taghti ghal fuq bitha proprjeta` tal-konvenuti;

Premess illi f'dawn l-ahhar jiem il-konvenuti bnew kamra fl-imsemmija bitha tal-fond taghhom li ggib l-indirizz “Mary House”, Triq Barth, Hamrun, sewwasew taht it-tieqa tal-karmra tal-banju ta' l-atturi b'mod illi s-saqaf taghha qieqhed cirka metru biss aktar l-isfel mill-imsemmija tieqa bir-rizultat li l-proprjeta` ta' l-atturi giet reza esposta ghall-intruzjoni da parti ta' terzi u dik il-parti tal-fond in partikolari tilfet kull sens ta' privatezza;

Premess illi l-konvenuti dawru s-saqaf ta' din il-kamra b'wiring b'tali mod li hallew access ghal fuq il-bejt taghha;

Premess illi waqt li kienu qeghdin jikkostruwixxu l-kamra in kwistjoni, il-konvenuti minghajr ma talbu l-kunsens ta' l-atturi qabdu u bidlu s-sistema tad-drains kif deherilhom huma u b'mod li l-istess ma saritx skond is-sengha u l-arti;

Talbu ghalhekk l-attur lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-kostruzzjoni tal-kamra fil-bitha tal-fond “Mary House”, Triq Barth, Hamrun, maghmula mill-konvenuti esponiet lill-proprjeta` ta' l-atturi ghall-intruzjoni da parti ta' terzi u l-parti ta' wara tal-fond ta' l-esponenti in partikolari tilfet kull sens ta' privatezza;

2. Tordna li l-konvenuti jigu pprojbiti milli b'xi mod jitilghu fuq is-saqaf tal-kamra mibnija minnhom jew milli jaghtu access lil xi terzi salv il-kunsens ta' l-atturi, jew milli jikkostruwixxu xi forma ta' access ghall-istess;

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju stabilit minn din l-Onorabbli Qorti huma jnehhu l-opra morta maghmula minn *wiring* li jdawwar is-saqaf ta' l-istess kamra u dan taht id-direzzjoni ta' perit arkitett nominat mill-Qorti;

4. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex inehhu l-istess opra morta ghas-spejjez tal-konvenuti taht id-direzzjoni tal-perit arkitett hekk nominat;

5. Tiddikjara li l-konvenuti ma kellhom l-ebda dritt li jaghmlu xoghlijiet fuq is-sistema tad-*drains* tal-proprjeta` ta' l-atturi u l-istess ma sarux skond is-sengha u l-arti;

6. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jirripristinaw is-sistema tad-*drains* ghall-istat li kienet qabel ma saru x-xoghlijiet da parti tal-konvenuti;

7. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi biex jaghmlu x-xoghlijiet necessarji ghas-spejjez tal-konvenuti taht id-direzzjoni tal-perit arkitett nominat mill-Qorti;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra legali tas-16 ta' Mejju, 1996 u tat-13 ta' Gunju, 1996 kontra l-konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess atturi, l-elenku tad-dokumenti esebiti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti illi permezz taghha huma eccepew:-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fattwalment u legalment;

2. Illi l-kamra imsemmija mill-atturi hija mibnija fuq il-propjeta` tal-konvenuti; u bl-ebda mod ma tilledi xi dritt ta' l-atturi;

3. Illi l-kamra ma ghandux access ghaliha jekk mhux b'sellum;

4. Illi l-opramorta hija biex jigi evitat il-periklu u la darba tigi michuda t-talba rigward il-kamra ghandha tigi respinta wkoll rigward l-opramorta;

5. Illi l-esponent bidel is-sistema tad-*drains* ghaliex kienet fi stat hazin hafna u ghamel dan a spejjez tieghu;

Salv eccezjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat id-digriet tal-5 ta' Gunju 1997 li permezz tieghu gie nominat bhala perit tekniku AIC Renato Laferla biex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet sollevati, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit tekniku li tinsab a fol. 27 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-udjenza tat-2 ta' Novembru 1998;

Rat it-traskrizzjonijiet tax-xhieda in eskussjoni tal-perit relatur moghtija fl-udjenza tad-19 ta' Mejju 1999 u f'dik tas-16 ta' Novembru 1999;

Rat l-atti kollha tal-process.

Ikkonsidrat:-

It-termini tad-domandi ta' l-atturi f'din il-kawza u li dwarhom qed jintalab ir-rimedju gudizzjarju huma s-segwenti;

I. Li l-konvenuti jigu vjetati milli b'xi mod jitilghu fuq is-saqaf tal-kamra li bnew fil-bitha taghhom jew milli jipprovdu xi forma ta' access ghal bejt ta' l-istess kamra;

II. Li l-konvenuti jnehhu l-*wiring* li permezz tieghu iccirkondaw l-arja ta' l-imsemmija kamra gdida edifikata;

III. Li jirrepristinaw is-sistema tad-*drains* ghal kif kienet qabel ma saru xoghlijiet dwarhom mill-konvenuti;

Il-Qorti tinnota qabel xejn li din il-kawza kienet miexja ma' ohra fl-ismijiet inversi (Citazz. Nru. 2292/96) deciza fis-16 ta' Gunju 2003. Tosserva wkoll mill-atti taz-zewg kawzi certa konfuzjoni jew nuqqas ta' kjarezza fir-rapport peritali, u l-aktar minn dak kaptat mill-eskussjoni. Dan hu dovut principalment ghal fatt illi l-provi u aktar u aktar l-apprezzament dwarhom ikkonvergew f'xulxin, b'tali mod li kien difficli, sahansitra ghall-istess perit relatur, illi jigi determinat bi precizjoni minn fost il-kontendenti kellu jigi ritenut responsabbli biex jesegwixxi certi xoghlijiet specifici. Dan premess pero`, ma ghandux ghalfejn jigi sottolinejat illi l-Qorti ghandha fl-ghoti tas-sentenza f'kawza toqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod li tokkupa ruhha mill-kwestjonijiet li jkollha quddiemha u dedotti fil-gudizzju mill-partijiet fil-kaz partikolari ("**Joseph Gatt –vs- Joseph Galea**", Appell Civili, 12 ta' Lulju 1965; "**Cacciottolo *utrinque***", Appell Civili, 30 ta' Gunju 1976);

Il-Qorti ser tghaddi ghalhekk biex tikkonsidra *seriatim* id-domandi ta' l-atturi kif minnhom raffigurati fic-citazzjoni u aktar 'il fuq hawn rikapitulati;

Kwantu ghall-ewwel aspett, ghallanqas kif taraha din il-Qorti, il-materja ma tikkoncernax *stricto jure* kwestjoni korrelatata ma' dritt ta' servitu jew l-ostakolu ta' dritt bhal dan, kif hekk donnhom taw *ad intendere* l-atturi fin-Nota ta' sottomissjonijiet taghhom prodotta fil-kawza l-ohra. Kif redatta d-domanda u l-kawzali ghaliha aktar minn allegata menomazzjoni ta' xi servitu` l-kwestjoni taggira fuq l-inkonvenjent, ossija l-molestja arrekata lill-atturi bil-bini tal-kamra fil-bitha. Dan fuq l-assunt li s-saqaf taghha jinsab biss metru l-isfel mit-tieqa tal-kamra tal-banju fil-fond ta' l-atturi;

Issa in materja ta' molestja minn allegat abbuz tal-buon vicinat jinsab pacifikament assodat fid-dritt, fuq l-awtorita` tat-**Torrente** ("Manuale di Diritto Privato", pagna 251) illi wiehed mill-limiti ewlenin imposti fuq l-ezercizzju tal-jedd

ta' proprjeta` huwa dak li ma jilledix, ifixkel, jillimita jew jinibixxi l-ezercizzju ta' l-istess dritt tat-terz. Dan l-awtur ifisser ruhu b'dan il-mod:-

"*I limiti posti nell'interesse privato concernano la proprieta` immobiliare e regolano i rapporti tra la proprieta` immobiliare e regolano i rapporti tra le proprieta` vicine (rapporti di vicinato) ... La disposizioni sui limiti legali mirano appunto a contemperare questi diritti reciproci, assicurandone la coesistenza e la possibilita` di esercizio; in sostanza disciplinano i diritti e i doveri di vicinato.*";

Kapostipiti ta' dan it-taghlim fil-gurisprudenza taghna nirriskontrawh fid-decizjoni, ormai *locus classicus*, fl-ismijiet "**Bugeja –vs- Washington**", Appell, 5 ta' Mejju 1897, a **Vol. XVI P I p 38**; u fejn gie ritenut illi "*il diritto del proprietario di usare liberamente del suo fondo e di farvi le modificazioni che crede convenienti cessa la` ove si reca grave molestia al vicino*." Ghad-determinazzjoni tal-gravita`, dejjem skond din l-istess sentenza, wiehed irid ihares lejn ix-xorta taghha kif ukoll lejn il-qaghda tal-fond u l-anterjorita` tal-pussess. Fl-istess sens id-decizjoni fl-ismijiet "**Giuseppe Caurana –vs- Antonio Zammit**", Appell Civili, 21 ta' April 1961 a **Vol. XLV P I p 159**. Fi kliem iehor "*la molestia, che il vicino puo` far cessare, deve essere grave, cioe non facilmente tollerabile*" – "**Vincenzo Meli –vs- Giuseppe Calleja**", Appell Civili, 5 ta' Frar 1908, a **Vol. XX P I p 114**. Ta' l-istess fehma kienet il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza recensjuri taghha tat-30 ta' Gunju 2000 fil-kawza fl-ismijiet "**David Camilleri *nomine* –vs- John Camilleri**";

Fuq dan il-punt certament ma huwiex il-kaz li tigi riveduta l-perizja teknika fejn a propositu ta' l-ilment ta' l-atturi rravvisat illi "l-konvenuti ma ghandhom ikollhom l-ebda dritt ta' access ghal dan il-bejt (tal-kamra mibnija fil-bitha) x'hin iridu u x'hin ifettlilhom, ghax jigu jharsu direttament go ambjent sensittiv hafna – il-kamra tal-banju - proprju l-iktar post ta' dar li jirrikjedi l-privatezza." (fol. 30);

Minn dak ricerkat mill-Qorti fatti konsimili hafna ghal dawk tal-kaz prezenti nsibuhom f'diversi decizjonijiet tal-Qrati.

Ad exemplum dawk fl-ismijiet "**Joseph Attard –vs- Valente Sammut**", Appell, Sede Inferjuri, 20 ta' Lulju 1970; "**Emmanuele Rapa –vs- Angelo Zerafa**", Prim' Awla Qorti Civili, 14 ta' Jannar 1983 u "**Louis Chetcuti –vs- Francis Agius**", Appell, 28 ta' Frar 1997. Ghalkemm f'kull kaz giet ezaminata x-xorta tal-molestja u tal-gravita` taghha, il-Qrati ma naqsux milli jirrakkomandaw mezzi biex tithares ir-rizervatezza jew "*privacy*", li wara kollox kulhadd jinhtieg li jkollu f'daru;

Fil-kaz *de quo* minhabba l-inkonvenjent fuq imsemmi l-perit tekniku irrakkomanda li stante l-prossimita` tal-bejt ghat-tieqa tal-kamra tal-banju fil-fond ta' l-atturi, il-konvenuti ma jaghmlux uzu mill-bejt hlief ta' darba fis-sena ghall-htigijiet tal-manutenzjoni tal-bejt, b'massimu ta' hin (tliet sighat)u wara avviz preventiv lill-atturi;

Il-Qorti filwaqt li ssib li l-atturi pprovaw pregudizzju reali mill-bini tal-kamra fil-bitha tal-konvenuti, tikkonkorda mar-rakkomandazzjoni suggerita mill-espert taghha;

Taqbel ukoll ma' dak relatat minnu fir-rigward ta' l-iccirkondar tal-bejt bi cnut u bil-*wiring* u fejn gie ritenut li dawn ghandhom jigu rimossi, ad eccezzjoni ta' cinta ta' mhux aktar minn tliet pulzieri gholi dawra tond fix-xfar, halli l-ilma tax-xita ma jcarcarx mal-faccati;

B'egwal mod tikkondividi l-fehma espressa mill-istess perit gudizzjarju fil-kaz tad-drejns jew katusi. F'dan il-kuntest, filwaqt li ppremetta illi l-konvenuti ghamlu xoghlijiet mhux skond l-arti u s-sengha u anzi, qatt ma messhom interrompew is-sistema tad-drenagg ta' l-ilma tal-bejt meta ddevjawha biex tmur fid-drenagg ta' l-ilma mahmug, l-imsemmi perit ippropona li dawn ghandhom jigu kkundannati jirrepristinawhom ghal kif kienu billi jigu pprovduti "*wastes*" li jferrghu f'*gulley* jew *gulleys* separatament;

Kif gja fuq inghad fil-kaz ta' l-introspezzjoni, il-Qorti taghmel taghha r-rapport peritali u r-ragjonamenti li fuqhom jinsab bazat anke fir-rigward ta' l-aspetti l-ohra tal-vertenza, fuq appena illustrati. Una volta qed taghmel

dan isegwi ghalhekk li ser tiddeciedi adezivament ghall-istanza ta' l-atturi anke ghaliex dawn mhux biss teknikament izda anke guridikament jinsabu ben fondati.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi in bazi ghal konsiderazzjonijiet peritali u bl-akkoljiment ta' l-ewwel talba tipprojbixxi lill-konvenuti milli b'xi mod jaccedu, jew jippermettu lil min jaccedi, fuq il-bejt tal-kamra li l-istess konvenuti ikkostruwew fil-bitha taghhom, salv biss ghal htigijiet ta' manutenzjoni ta' l-istess bejt skond il-modalita` rakkomandata mill-perit tekniku kif aktar 'il fuq intqal;

Tordna wkoll li l-konvenuti jirrimwuovu zmien xahar millum il-*wiring* cirkondanti l-bejt tal-kamra fuq imsemmija u jaghmlu x-xoghlijiet necessarji kif propost mill-espert tal-Qorti fir-relazzjoni tieghu;

Tordna wkoll illi fiz-zmien lilhom moghti l-istess konvenuti jirrepristinaw id-drejns ghall-istat *ante quo* ix-xoghlijiet li ghamlu fejn interrompew is-sistema tad-drenagg ta' l-ilma tal-bejt ta' l-atturi minn kif kienet u dawruha biex tmur fid-drenagg ta' l-ilma mahmug;

Ix-xoghlijiet ta' rimozzjoni u/jew ta' repristinar fuq indikati ghandhom isiru taht id-direzzjoni u sorveljanza ta' l-Arkitett Renato Laferla li qed jigi nominat appozitament ghal dan l-iskop, spejjez ghall-konvenuti;

Fl-ahharnett, f'kaz li l-konvenuti jonqsu milli jottemperaw ruhhom ma' dak lilhom ordnat fiz-zmien lilhom moghti, minn issa tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega u dejjem bl-assistenza tal-precitat Arkitett, a spejjez ta' l-istess konvenuti.

Finalment qed jigi deciz illi l-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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