MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 1641/2001/1

Alfred u Anna konjuġi Anastasi

Versus

Lombard Bank Malta p.l.c.

Din il-kawża hija dwar relazzjonijiet ta’ *buon vicinato*.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi joqogħdu fl-appartament numru 2, *Tower Park*, Triq Graham, tas-Sliema, proprjetà tagħhom. Dan l-appartament qiegħed fi blokk li jmiss ma’ *Lombard House*, fi Triq Graham kantuniera ma’ Triq Milner, li huwa l-fergħa tal-bank konvenut f’tas-Sliema.
L-appartament ta’ l-atturi għandu kamra tas-sodda u terrazzin fuq wara, u dawn jagħtu għal bitħa tal-kejl ta’ bejn wieħed u ieħor ħames metri b’erba’ metri (5m × 4m). F’din il-bitħa l-konvenut qiegħed numru ta’ *air conditioning units* illi jagħmlu mhux biss storbju iżda wkoll ħafna sħana, l-aktar fix-xhur tas-sajf. Minħabba f’din is-sħana, l-atturi

ma jistgħux jiftħu l-aperturi ta’ fuqin-naħa ta’ wara ta’ l-appartament u lanqas ma jistgħu jinqdew bit-terrazzin.

L-atturi għalhekk igħidu illi t-tqegħid ta’ dawn il-*units* huwa “aġir abużiv u illegali” mill-konvenut, li qiegħed joħolqilhom mhux biss inkonvenjent iżda wkoll danni, billi l-valur tal-proprjetà tagħhom fuq is-suq waqa’. Għal din ir-raġuni qegħdin jitolbu illi l-qorti tikkundanna lill-konvenut sabiex, fi żmien qasir u perentorju, jeħles lill-appartament tagħhom minn kull molestja ġejja minn ħsejjes u sħana ġenerati mill-*air conditioning units* fil-bitħa tal-fergħa fi Triq Graham, kantuniera ma’ Triq Milner, billi jneħħil-kawża ta’ dawn il-molestji.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, ,fosthom dawk ta’ l-ittra uffiċjali tat-18 ta’ Frar 1999 u tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 3263/1999.

Il-bank konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. it-talba ta’ l-atturi għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż għax, kif magħmula, hija “ġuridikament insostenibbli”; u
2. it-talba ta’ l-atturi għanha tiġi miċħuda wkoll għax “infondata fil-fatt u fid-dritt”.

Il-kwistjoni f’din il-kawża essenzjalment hija dwar jekk id-dritt ta’ proprjetà, li huwa dritt assolut, għandux jitqiegħed taħt limitazzjonijiet u restrizzjonijiet fl-interess tad-dritt ta’ proprjetà, xejn anqas assolut, tal-ġâr. Il-bank konvenut għandu l-jedd illi jinqeda bil-bitħa tiegħu biex fiha jqiegħed *air conditioning units* u l-atturi għandhom il-jedd illi jgawdu l-proprjetà tagħhom bla tfixkil. Il-kwistjoni għalhekk hija fejn għandha tkun il-linja li, jekk tinqabeż, il-jedd tal-konvenut isir abbuż għax ifixkel il-jedd ta’ l-atturi.

Il-liġi tgħid illi *qui iure suo utitur neminem lædit*:

1030. Kull min jagħmel użu ta’ jedd tiegħu fil-qies li jmiss, ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b’dan l-użu.

Huwa minnu wkoll iżda li, kif tgħid il-liġi, biex min jinqeda bil-jedd tiegħu jinħeles mill-ħtija għall-ħsara, l-użu tal-jedd għandu jagħmlu “fil-qies li jmiss” ukoll jekk dan il-jedd ikun il-proprjetà. In-natura assoluta tal-proprjetà ma tfissirx li s-sid jista’ jagħmel dak kollu li jrid; ifisser biss li ebda jedd ieħor ma jagħti fakultajiet usa’ milli tagħti l-proprjetà, li, iżda, ukoll għandha l-limiti tagħha.

Dawn il-limiti tal-proprjetà 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. Ħsejjes, sħana, trabijiet u dħaħen ukoll jistgħu, jekk ma jkunux "fil-qies li jmiss", jitqiesu bħala invażjonijiet illeċiti tal-proprjetà ta' ħaddieħor u għalhekk il-ħsara li jagħmlu tkun *damnum iniuria datum*. Fejn insibuh dan "il-qies li jmiss"?

Naturalment, il-ħsejjes u s-sħana mhux dejjem jistgħu jinżammu fil-konfini tal-proprjetà 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 utilità. 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-proprjetà 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-proprjetà tiegħu, il-ġirien għandhom id-dmir li jittolleraw dak ir-residwu ta' inkonvenjent inevitabbli sakemm dan ikun normalment tollerabbli f'dik iż-żona partikolari.

Din il-qorti, f'sentenza mogħtija fl-14 ta' Ottubru 1896 fil-kawża fl-ismijiet **Bugeja *et versus* Washington *et***[1] kienet fissret il-prinċipji u d-dmirijiet tal-*buon vicinato*:

... ... non altrimenti che conciliando il principio dell'inviolabilità della proprietà col riguardo dovuto alla libertà ed allo sviluppo dell'industria si può giungere alla retta soluzione della quistione involuta nel giudizio; poichè, come una sconfinata estensione del diritto di proprietà potrebbe ridurre in limiti angusti e paralizzare la industria, così 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, purché non gli rechi una grave

---

[1] Vol. XV n.258 p. 571, konfermata mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Mejju 1897, Vol. XVI-I-38.

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 cioè 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 pre-occupazione, cioè dell'anteriorità del possesso (Demolombe e Giorgi *loc. cit.*).
Il-qrati komplew jimxu fuq dawn il-prinċipji f'sentenzi li ngħataw wara[2]. F'sentenza li ngħatat fis-27 ta' Ġunju 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Pio Bezzina *versus* Giacomo Galea**, il-Qorti ta' l-Appell kompliet tgħid hekk:
Skond id-dottrina, għalkemm huwa paċifiku li l-proprjetarju għandu d-dritt assolut li jgawdi u li jiddisponi kif irid mill-ħaġa tiegħu, iżda dan id-dritt għandu jitqies limitat fis-sens li fl-eserċizzju tiegħu ma għandux jiġi preġudikat id-dritt ta' ħaddieħor. Għalhekk kulħadd jista' jagħmel li jrid bil-ħaġa

---

2 Ara *e.g.* **Vincenzo Meli *versus* Giuseppe Calleja**, Qorti ta' l-Appell, Sede Ċivili, 5 ta' Frar 1908, Vol. XX-I.114; **Calcedonio Ciantar *versus* Salvatore Ciantar**, Qorti tal-Kummerċ, 31 ta' Marzu 1938, Vol. XXX-III-365; **Giacomo Muscat *versus* Giuseppe Falzon**, Qorti ta' l-Appell, Sede Ċivili, 27 ta' {unju 1952, Vol. XXXVI-I-233; **Pio Bezzina *versus* Giacomo Galea**, Qorti ta' l-Appell, Sede Ċivili, 27 ta' Ġunju 1955, Vol. XXXIX-I-413; **Pio Briffa *et versus* Joseph Aquilina *nomine***, Qorti ta' l-Appell, Sede Kummerċjali, 15 ta' April 1966; **Ronnie Scicluna *versus* Anthony Guillaumier *nomine***, Qorti tal-Kummerċ, 19 ta' Ottubru 1970; **John Testa *versus* Anthony Bruno *et nomine***, Qorti ta' l-Appell, Sede Kummerċjali, 30 ta' Mejju 1988, Vol. LXXII-II-560; **Emanuel Abela *versus* Sebastian Zammit**, Qorti ta' l-Appell, Sede Ċivili, 7 ta' Ottubru 1996; **Charles Grima *nomine versus* John Caruana**, Qorti ta' l-Appell, 6 t'Ottubru 1999..

tiegħu sakemm ma jilledix id-dritt ta' ħaddieħor. Infatti, huwa prinċipju ġenerali li jolqot l-atti kollha tal-bniedem, u li għandu jkun għalih il-gwida kostanti fl-azzjonijiet tiegħu kollha, illi ħadd ma jista' bil-fatt tiegħu jagħmel ħsara lil ħaddieħor, u għalhekk kulħadd jista' jiddisponi liberament mill-ħaġa tiegħu sakemm b'dak il-fatt ma joffendix id-dritt ta' ħaddieħor, 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).

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ma jista' jkun hemm ebda dubju illi l-atturi setgħu jfittxu r-rimedju li qegħdin jitolbu, u għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut, illi tgħid illi t-talba ta' l-atturi hija "ġuridikament insostenibbli", mhux biss hija ħażina iżda toqrob ħafna lejn il-frivolu u l-vessatorju.

Fadal għalhekk li naraw jekk l-inkonvenjent li qegħdin ibatu l-atturi minħabba l-ħsejjes u s-sħana ġejjin mill-apparat ta' klimatizzazzjoni tal-konvenut jaqbżux il-limiti tat-tollerabbiltà. Il-kwistjoni ta' x'inhuwa u x'mhuwiex tollerabbli hija, fl-aħħar mill-aħħar, kwistjoni ta' fatt. Il-perit tekniku maħtur fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni miksub mill-atturi kontra l-konvenut sab illi kemm is-sħana kif ukoll il-ħsejjes jaqbżu l-limiti ta' dak li hu tollerabbli. Għall-istess konklużjoni wasal il-perit tekniku maħtur fl-atti ta' din il-kawża. Il-qorti wkoll, waqt aċċess li sar fuq il-post, setgħet tara illi l-inkonvenjent maħluq bit-tħaddim ta' l-apparat ta' klimatizzazzjoni tassew jaqbeż il-limitu ta' dak li hu tollerabbli. Fil-fehma ta' din il-qorti, għalhekk, it-talba ta' l-atturi illi jingħataw rimedju hija ġustifikata u jixraq illi tintlaqa'.

Naturalment, ir-rimedju għandu jkun proporzjonat ma' l-inkonvenjent u għandu, safejn hu possibbli, iħares ukoll il-jedd tal-konvenut illi jinqeda bi ħwejġu. Billi l-kmamar fl-appartament ta' l-atturi li jintlaqtu b'dan l-inkonvenjent huma kmamar tas-sodda, u x'aktarx għalhekk illi ma jintużawx fis-sigħat a' filgħodu, ir-rimedju huwa meħtieġ l-aktar għas-sigħat tal-mistrieħ. Effettivament, dawn huma s-sigħat tas-*siesta* ta' wara nofsinhar, għax matul il-lejl l-apparat ta' klimatizzazzjoni ma jitħaddimx billi l-bank ikun magħluq.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tipprovdi dwar it-talbiet ta' l-atturi billi tordna lill-konvenut illi ma jħaddimx l-*air conditioning units* wara s-sagħtejn ta' wara nofsinhar (2.00 *p.m.*).
Tikkundanna lill-konvenut iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

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