FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 31 ta' Mejju, 2002.

Kawza Numru: 48

Citaz. Nru. 1809/98 GV

Doc 260-02

Joseph u Judith konjugi Tabone

Vs

Emanuel u Mary Rose konjugi Bugeja

Il-Qorti.

Preliminari

Rat l-att tac-citazzjoni fejn l-atturi ppremettew li b'decizjoni tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' April, 1998, fil-kawza fl-istess ismijiet hawn premessi dik il-Qorti kienet ikkonfermat il-parti tad-decide tal-ewwel Qorti tat-8 ta' Mejju, 1996, u ordnat id-demolizjoni tat-tarag mikxuf li l-konvenuti ghandhom fil-bitha interna tal-fond taghhom "St. Joseph", Alexandra Street, Qormi;

Premess illi konsegwenti ghal din id-decizjoni l-konvenuti irrimovew it-tarag mikxuf minn fejn kien sitwat u invece ghamlu tarag gdid ukoll kostruwit bhala tarag ta' natura fissa li qed iservi bhala access ghat-terrazzin tal-konvenuti;

Premess illi din il-kostruzjoni gdida qed tikkreja introspezjoni ghal gol-logga tal-fond tal-istanti;

Premess illi wkoll in vista' tal-fatt li t-terrazzin fil-fond tal-konvenuti gie mill-gdid accessibbli dan ukoll qed iservi bhala mezz ta' introspezjoni ghal gol-fond tal-atturi;

Premess illi nonostante li l-konvenuti gew interpellati biex jiddemolixxu t-tarag gdid li ghamlu u biex inehhu kull molestja huma baqghu inadempjenti;

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti biex:

1 Tiddikjara u tiddeciedi illi l-fond tal-istanti bl-isem "Robette" fi Triq Alexandra, Qormi, gie assoggettat ghall-molestja u introspezjoni mit-terrazzin u mit-tarag gdid ta' natura fissa li l-konvenuti ereggew fil-bitha tal-fond taghhom u li b'dawn ix-xogholijiet gew lezi d-drittijiet tal-atturi.

2 Tikkundanna lill-konvenuti bl-operat ta' perit nominand biex fi zmien qasir u perentorju u a spejjez taghhom, jaghmlu dak kollu mehtieg biex il-fond tal-istanti ma jibqax assoggettat ghall-introspezjoni u molestja, okkorrendo billi jigu ordnati li jiddemolixxu u jnehhu t-tarag gdid li ereggew u li jinbena hajt madwar it-terrazzin sal-gholi li jigi stabbilit biex b'hekk tigi eliminata l-introspezjoni.

3 Fin-nuqqas li jaghmlu dan fi zmien lilhom koncess, l-atturi jigu awtorizzati jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega a spejjez tal-konvenuti u skond kif jigi provvdut.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficcjali tal-10 ta’ Lulju, 1998, kontra l-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti a fol. 9 tal-process fejn eccepew:

Illi t-talbiet ta’ l-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan billi kull xogholijiet li saru da parti tal-konvenuti saru gewwa proprjeta’ taghhom innifishom.

Illi jekk l-atturi ghandhom xi logga din m’hijiex mibnija skond il-ligi u ghalhekk minn illecitu ma jitwieled l-ebda dritt.

Illi l-atturi m’ghandhom ebda jedd li jitolbu li jinbena hajt madwar it-terazzin sa’ l-gholi li gie stabilit sabiex tigi eliminata l-introspezzjoni u dan billi t-terrazin jmiss u huwa parti mill-estenzjoni tal-proprjeta’ tal-konvenuti u se mai huma l-istess atturi li ghandhom jigu ordnati li jaghmlu delu jew opera simili sabiex huma ma jintrospettawx ghal fuq l-proprjeta’ tal-konvenuti.

Illi f’kull kaz, l-uzu li qed jaghmlu l-konvenuti mill-proprjeta’ taghhom huwa wiehed permess u accettabli, tenut kont ic-cirkostanzi specjali tal-kaz u in-natura ta’ kif gew zviluppati l-proprjetajiet u tenut kont ta’ l-interessi u drittijiet tal-partijiet u tad-dritt tal-konvenuti li jkollhom access ghal u li jgawdu l-proprjeta’ taghhom.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet taghha a fol. 60;

Rat ir-rapport tal-Perit Ellul Vincenti a fol. 63;

Zammet access fuq il-post;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet lill Avukati difensuri;

PROVI

Joseph Tabone xehed li kien qabbad lill Perit M. A. Refalo jaghmillu rapport Dok JT1 tal-4 ta' Lulju, 1998 dwar it-tarag li kien bena l-konvenut fil-bitha tieghu. Kien ghamel ittra wfficjali lill konvenut biex inehhi t-tarag izda billi ma nehhiex kellu jaghmel dina l-kawza. Il-konvenut ghamel it-tarag fejn kien hemm l-iehor li precedentement kien gie ordnat li jnehhi mill-Qorti. Il-konvenut ghamel zewg *sets* ta' tarag fil-bitha - wiehed tal-*aluminiu* , li qieghed bicciet, titla' u ddur, u ghandu iehor tal-injam. Dan tal-injam qieghed forma ta' xkaffar li jibqa' tiela' sat-tieqa tieghu. Fuq l-ixkaffar ghamel il-qsari. Fejn hemm l-ixkaffar huwa proprjeta' tal-konvenut. It-tarag li jdur qieghed fuq in-naha l-ohra tat-terrazzin. Il-bitha hija forma ta' L u it-tarag li jdur qieghed fil-kantuniera tal-L u qieghed faccata tat-tieqa fejn ghandu l-kuridur. It-terrazzin tieghu ghadu kif kien meta xtrah u ma ghamel ebda tibdil (ara ritratti a fol. 73 ghat tarag tal-aluminium u ghal ixkaffar ritratti a fol. 76 u ritratti a fol. 94 Dok JT 3 sa 8 u 10).

Il-Perit M. A. Refalo xehed li wara s-sentenza ta' l-Appell fol. 21 hu kien rega mar fuq il-post tlett darbiet. Fl-4 ta' Lulju, 1998 kien ghamel rapport a fol. 17 u kkostata li t-tarag kien tnehha hlief ghal xi tliet skaluni li ma effettwaw lill hadd, pero' gie kostruwit tarag iehor in-naha l-ohra

tal-bitha. Fil-bidu l-introspezzjoni kienet ghal gol kcina u mbaghad giet ghal-gol loggja. Imbaghad rega' mar fit-30 ta' Settembru, 1998 u rrizultalu li f'din il-kostruzzjoni li ghamlu, ghamlu tilar bil-plastik mieghu izda l-introspezzjoni kienet baqghet billi l-plastik hu trasparenti (ara fol. 18). Rega' mar it-tielet darba u rrizultalu li fejn kien hemm it-tarag originarjament, dak li tnehha bl-ordni tal-Qorti, sar qisu *stand* imtarrag ghall qsari li facli titla' mieghu u dan rega' ikkostitwixxa ntrospezzjoni fil-kcina (ara fol. 19).

Il-Perit Refalo kien ipprepara tliet rapporti. Dawn huma

Rapport tal-4 ta' Lulju, 1998 a fol. 17 fejn il-Perit qal li

> *Is-sitwazzjoni bejn iz-zewg fondi ghadha l-istess kif kienet meta l-atturi inizjalaw il-proceduri kontra l-konvenuti eccetto ghall-aspett ta' introspezzjoni ghal got-tieqa tal-kcina mit-tarag. Issa l-introspezzjoni giet ghal gol loggja billi nbena tarag in-naha l-ohra tal-bitha.*

Rapport tat-30 ta' Settembru, 1998 a fol. 18:

> *Sar zvillup iehor konsistenti titlar b'materjal tal-plastik fih li qieghed mal-parti ta' fuq tat-tarag li rega' gie kostruwit wara li bis-sentenza ta' l-Appell dan kellu jitnehha.*

Rapport tal-25 ta' Novembru, 1998 a fol. 19

> *Gie kostatat li fil-bitha ta' wara tal-fond sottopost fejn qabel kien hemm it-tarag originali, li kien gie ordnat li jinqala' bis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, saret kostruzzjoni gdida konsistenti f'tip ta' xkaffar imtarrag li fuqu tqeghdu numru ta'*

qsari bix-xtieli. Dan rega' kkostitwixxa ntrospezzjoni ghal kcina.

Il-konvenut xehed li l-attur kien dahal fil-post tieghu warajh. Jekk titla' mit-tarag li jaghti ghall-arja ta' fuq il-kamra jiena ma nkunx nista' nhares lejn il-logga tal-atturi u lanqas tista' tuza l-ixkaffar ghax ma jiflahx bniedem. Hu ma jaqbilx li tista' ssir introspezzjoni fil-loggja ta' l-atturi. Ma jaqbilx li l-introspezzjoni baqghet l-istess bhal ma kienet qabel ma gie kkundannat bil-Qorti. Hu ghamel il-perspex bl-iskop li bniedem ma jarax. Il-perspex hu wiehed isfar lixx mhux trasparenti. Fuq l-ixkaffar isaqqu b'pipe. L-ixkaffar hu gholi tmien piedi mill-art.

RELAZZJONI TAL-PERIT TEKNIKU

Il-Qorti kienet qabbdet lill Perit Joseph Ellul Vincenti biex jikkostata x-xoghol ta' kostruzzjoni li rega' sar, u in vista tal-konkluzzjoni tas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, jghid jekk hemmx introspezzjoni bhal ma kien hemm qabel.

Fir-relazzjoni l-Perit semma li fil-bitha l-konvenut wahhal xkafef tal-injam wahda fuq ohra izda kull xkaffa tisporgi l-barra mill-ohra, tant li tifforma speci ta' skalapiza u dana gholi ta' sular. L-ixkafef tal-injam huma solidi u mwahhla mal-art u hajt ta' wara u jservu biex il-konvenut ipoggi qsari u xtieli.

It-tarag tal-hadid u aluminium ghandu mwahhal mieghu tilari cioe' pjanci tal-*fibreglass* f'tali posizzjoni li minn ikun tiela t-tarag jew qieghed fuq it-terrazzin quddiem il-*washroom* ma jkunx jista' jara u jhares fit-tieqa ta' l-attur. Din il-pjanca tal-*fibreglass* la hi trasparenti u lanqas opaka izda hi *translucent* cioe' thalli d-dawl jghaddi izda ma tostorx ghal kollox lill min ikun fuq naha jew ohra ta' dan li *screen* jew pjanca u wiehed ikun jista

jsegwi l-movimenti tal-persuna jew persuni wara dan li *screen*, u l-intensita' ta' kemm wiehed ikun jista' jara tvarja skond l-intensita' tad-dawl u skond fuq liema *side* ta' li *screen* ikun id-dawl.

It-tarag sar fil-kantuniera tal-bitha l-aktar il-boghod mit-tieqa ta' l-attur. Ir-rimedju li ghamel il-konvenut mhux mija fil-mija effettiv peress illi hu ta' natura *translucent* u mhux *opaque* u ghalhekk wiehed ma jistghax jghid li m'hemmx kompletament introspezzjoni ghal fuq il-fond ta' l-attur.

Meta l-Perit xehed fil-Qorti hu qal li d-dawl li jidhol mit-tieqa ta' l-attur u l-ventilazzjoni m'humiex effettwati minn dan it-tarag (fol. 86).

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi bhala kriterju ta' dak li ghandu jammonta ghal molestja fil-kamp civili hemm sensiela ta' insenjamenti li johorgu mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna. Certament id-decizjoni klassika <u>in</u> <u>materia</u> hija dik ta' <u>Bugeja</u> <u>et</u> <u>vs</u> <u>Washington</u> <u>et</u> li rriteniet ukoll fuq l-iskorta tal-Giorgi (Delle obbligazioni, V. No 424) li **jekk il-molestja tkun derivanti minn allegat abbuz ta bon vicinat, <u>il-vicin jista' jagixxi fuq molestja biss meta din tkun gravi u mhux facilment tollerabbbli</u>.** Dan il-principju baqa' dejjem jigi segwit mil-Qrati taghna - hekk ara "Gpe Caruana vs Ant. Zammit" Appell Civili, deciz fil-21 ta' April, l96l u "Manfre' et vs Spiteri et" App. Civ. li gie deciz fil-ll ta Mejju, l988. Minbarra dan, fl-ewwel decizzjoni citata, "Bugeja -Washington, App. Civili tal-5 ta' Mejju, l897 gie ritenut wkoll illi, ***"Per misurare la gravita' della molestia devesi riguardare non solamente alla natura, ma anche alla posizione e situazione dei fondi ed alle anteriorita' de possesso.***

Ghalhekk mhux kull molestja necessarjament twassal b'success ghal decizjoni kontra min jaghmilha imma din trid tkun wahda gravi u mhux facilment tollerabbili.

Fil-kaz in ezami l-attur qed jitlob li l-konvenuti jigu kundannati li jaghmlu dak kollu mehtieg biex il-fond taghhom ma jibqax assoggettat ghall-introspezjoni u molestja, okkorrendo billi jigu ordnati li jiddemolixxu u jnehhu t-tarag gdid li ereggew u li jinbena hajt madwar it-terrazzin sal-gholi li jigi stabbilit biex b'hekk tigi eliminata l-introspezjoni.

Il-Qorti tibda billi tirrileva li jista' jkun hemm rimedji ohra ezistenti bhala soluzzjoni ghall-ilment ta' l-attur minn dawk mitluba mill-attur jew apparti dawk mitluba mill-attur.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li t-tarag li l-konvenuti kienu gew ordnati li jnehhu bis-sentenza tat-28 ta' April, 1988 fil-fatt tnehha izda minflok il-konvenut bena xkafef tal-injam fejn ipoggi pjanti. Il-konvenut xehed li fuq l-ixkaffef hemm pjanti biss u hu qatt ma tela fuq dan l-ixkaffar li ma jifilhux nies fuqhom (fol. 55) mentri fil-fatt l-attur esebixxa ritratti li juru l-kuntrarju (ara ritratti a fol. 94). Mir-rapporti tal-Perit M. A. Refalo dwar dawn l-ixkaffar jirrizulta li l-ixkafef tal-injam huma solidi u mwahhla mal-art u hajt ta' wara. Hu kkonkluda li hemm introspezzjoni ghall-kcina ta' l-attur. Dan gie konfermat ukoll mill-Perit Ellul Vincenti.

Billi dina l-introspezzjoni fil-proprjeta' ta' l-attur ser tippregudikalu bla bzonn id-drittijiet tieghu u tikkrejalu inkonvenjenzi serji, hu ghandu dritt ghal rimedju. Fil-kaz in ezami l-Qorti hi tal-fehma li dan ghandu jkun fis-sens li l-konvenut jista' jaghmel xkaffar ghall pjanti li jkunu vertikali (u mhux kif inhuma bhal issa forma ta' skalapiza u sporgenti) u f'gholi ta' nofs sular b'mod li jigu hafna taht it-tieqa ta' l-attur u b'mod li persuna ma tkunx tista' titla fuqhom.

Kwantu ghat-tarag tal-hadid u aluminium il-Perit Ellul Vincenti semma li dana nbena fil-kantuniera tal-bitha l-aktar il-boghod mit-tieqa ta' l-attur u ghalhekk fejn setghet jaghmel l-anqas inkonvenjent. Il-Qorti hi tal-fehma

li t-tarag ghandu jibqa' hemm billi nbena fil-proprjeta' tal-konvenut. Dak li ghamel il-konvenut f'dika l-parti tal-bitha ma ghalaqx u ma cekkinx mid-dawl u l-arja tal-tieqa ta' l-attur. Il-prospett ghalkemm marginalment limitat qieghed fil-limiti stabbiliti fil-ligi ghad-daqs tal-bitha u d-distanza li kellha tinzamm quddiem it-tieqa.

Il-kostruzzjoni tat-tarag tal-aluminium mill-konvenut fil-proprjeta' tieghu ghall iskop li ghalih bnih, mhux ser jippregudika d-drittijiet tal-attur u mhux ser tohloqlu inkonvenjent gravi.

Kwantu ghall-introspezzjoni li jista' jkun hemm minn wara l-pjanci tal-*fibreglass*, dana jghodd ghaz-zewg nahiet. Il-Qorti hi tal-fehma li dana il-perspex ghandu jkun wiehed *opaque* u mhux kif inhu llum *translucent* biex b'hekk ma jkunx hemm introspezzjoni mija fil-mija kemm minn naha kif ukoll minn ohra. Fl-istess hin, kif qal il-perit, id-dawl li jidhol mit-tieqa ta' l-attur u l-ventilazzjoni m'humiex ser jigu effettwati minn dan it-tarag (fol. 86).

Finalment il-Qorti tirrakkomanda lill-partijiet li, fil kondizzjonijiet ristretti tal-ambjenti okkupati minnhom, isibu mezz pacifiku kif jiksbu l-privatezza li jixtiequ.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attrici kif fuq spjegat u tikkundanna lill-konvenuti sabiex inehhu l-ixkaffar u jergu jibnuhom bil-mod kif suggerit mill-Qorti u cioe' li jaghmlu xkaffar ghall pjanti li jkunu vertikali (u mhux sporgenti kif inhuma bhal issa forma ta' skalapiza) u sa gholi ta' nofs sular;

u jibdlu l-pjanci li hemm mat-tarag tal-aluminium u jaghmluhom *opaque*.

Dan ix-xoghol ghandu jsir fi zmien xahar improrogabbili;

Fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dan fi zmien lilhom koncess, l-atturi jigu awtorizzati jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega a spejjez tal-konvenuti u skond kif fuq provvdut

Spejjez kwantu ghal kwart ghall-atturi u tliet kwarti ghall-konvenuti.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D

Frankie Mercieca
Deputat Registratur.