MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-10 ta' Mejju, 2007

Citazzjoni Numru. 1776/1997/1

Nazzareno *sive* Reno u Jane konjuġi Galea

Versus

Raymond u Carmen konjuġi Spiteri

Din hija kawża bejn ġirien dwar molestji minn bini.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi huma s-sidien tal-fond fejn joqogħdu, li jismu *Shalom*, numru 384, Fleur de Lys, Birkirkara. Parti minn dan il-fond tiġi fuq il-fond tal-konvenuti, numru 383 fl-istess triq, li hu ħanut tal-laħam.

Il-konvenuti saqqfu parti mill-bitħa li tiġi wara l-fond tagħhom bi pjanċi, u saqqfu wkoll parti oħra mill-istess bitħa bi struttura permanenti, b'mod illi issa tista' faċilment tidħol fil-fond ta' l-atturi minn tieqa jekk titla' fuq it-tisqifa, u tista' wkoll tittawlilhom ġewwa. Barra minn hekk, il-konvenuti qiegħdu żewġ *air conditioners* fuq it-tisqifa.

F'parti oħra tal-fond tagħhom, fuq Triq San Lawrenz, il-konvenuti qiegħdu apparat tal-*cold room* taħt it-tisqifa

permanenti. Dan l-apparat joħloq inkonvenjent kbir bi ħsejjes kontinwi u insistenti li huma intollerabbli fil-ħinijiet tal-mistrieħ.

Barra minn dan kollu, ma hemm ebda konnessjoni mad-drenaġġ pubbliku mill-fond tal-konvenuti, u għalhekk ilma maħmuġ li jitbattal minnu qed jasal sa quddiem il-fond ta' l-atturi u joħolqilhom inkonvenjenza kbira.

Billi għalxejn sejħu lill-konvenuti biex ineħħu dawn l-inkonvenjenti, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-atturi qegħdin jiġu soġġetti għall-inkonvenjenti fuq imsemmija, u li dawn huma molestja għall-mistrieħ u l-kwiet tagħhom;

2. tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien qasir u perentorju, u taħt id-direzzjoni ta' perit, jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa u r-rimedji xierqa biex ineħħu l-inkonvenjenzi u molestji; u

3. jekk il-konvenuti jonqsu, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa bi flus il-konvenuti.

Talbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-protest ġudizzjarju tat-30 ta' Ġunju 1997.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. il-konvenuti b'ebda mod ma huma joħolqu xi inkonvenjent;

2. il-konvenuti għandhom il-permessi kollha meħtieġa ta' l-awtoritajiet, u għall-ħruġ ta' dawn il-permessi l-konvenuti [*recte*, l-atturi] stess kienu taw il-kunsens tagħhom;

3. il-ħanut tal-konvenuti għandu s-sistema tad-drenaġġ komunikat ma' dak tal-gvern, u ma hux minnu li qed jinħoloq xi inkonvenjent; u

4. it-tisqif huwa permissibbli, u b'ebda mod ma hu qed joħloq xi inkonvenjent jew aċċess jew sindakajr.

B'dikriet tas-26 ta' Mejju 1998 il-qorti ħatret perit arkitett biex jirrelata dwar it-tisqif u d-distanzi, u perit tekniku ieħor sabiex jirrelata dwar il-ħsejjes.

Il-perit tekniku irrelata fit-22 ta' Novembru 2001. Qal illi parti mill-bitħa tal-konvenuti hija msaqqfa bipjanċi ta' *P.V.C.* u l-bqija hija msaqqfa bil-konkos. Il-pjanċi tal-*P.V.C.* isaqqfu l-parti li tmiss mal-ħajt fejn hemm it-tieqa ta' l-atturi, u huma f'livell ogħla mis-saqaf tal-konkos: il-pjanċi huma metru u ħamsa u għoxrin ċentimetru (1.25 m)

taħt il-livell tas-soll tat-tieqa waqt illi l-konkos huwa metru u tmenin ċentimetru (1.80 m) taħt il-livell tas-soll tat-tieqa. Dwar dawn id-distanzi, il-perit ikkummenta hekk:

10) Jirriżulta għalhekk illi l-livell tal-fdewwex qiegħed viċin ħafna tas-soll tat-tieqa ta' l-atturi u għalkemm wieħed ma jistax jassigura illi l-fdewwex huma b'saħħithom biżżejjed biex xi ħadd jista' jitla' u jimxi b'ċerta sigurtà fuqhom xorta jibqa' l-fatt illi jekk dana jsir it-tieqa tkun sindakabbli ferm minn dan il-livell. Il-livell tal-konkos huwa bejn sitt filati u kwart u sitt filati u nofs medja u hawnhekk waqt illi huwa aktar diffiċli illi wieħed jissindika però m'hemmx almenu għaxar filati illi huwa l-minimu stabbilit mil-liġi bħala l-għoli ta' sular abitabbli illi hija n-norma tad-differenza ta' għoli bejn sular u ieħor. Għalhekk ċertu sindikar u kif ukoll ċertu inkonvenjent jista' jittieħed jekk xi ħadd jagħmel użu ħażin minn dan il-bejt.

11) Mil-lat ta' sigurtà l-esponent jidhirlu illi hemm sular u nofs diżlivell bejn it-Triq San Lawrenz u l-wiċċ ta' fuq tal-ħajt illi jissepara t-triq mill-arja tal-bejt tal-fond tal-konvenuti u għalhekk hemm sigurtà biżżejjed f'dan is-sens. Ovvjament jista' jittieħed aċċess minn xi arji interni tal-fond u anke b'ċertu diffikultà wkoll jista' jaċċedi xi ħadd billi jgħaddi minn ġo l-ispazju taż-żewġ filati bejn is-saqaf tal-fdewwex u s-saqaf tal-konkos.

Il-perit tekniku maħtur biex jirrelata dwar il-ħsejjes baqa' ma irrelatax. Inħatar perit ieħor floku b'dikriet tat-28 ta' Mejju 2002, u dan ukoll inħatar ieħor floku b'dikriet tak-25 t'Ottubru 2002. Dan ta' l-aħħar irrelata fil-5 ta' Diċembru 2005. Sab illi l-ħsejjes ġejjin minn (a) kumpressur tal-*freezer*, li jagħti fuq Triq San Lawrenz, (b) *outdoor unit* ta' *air conditioner* relativament ġdid u (ċ) *outdoor unit* ieħor x'aktarx qadim. Il-*units* (b) u (ċ) qegħdin fuq il-parti msaqqfa bil-konkos. Il-perit imbagħad għamel dawn l-osservazzjonijiet:

1) Il-*unit* a) - il-kumpressur li jkessaħ il-*freezer* ma jikkostitwixxi l-ebda fastidju lill-attur – dan mill-kmamar tas-sodda, bit-twieqi miftuħa u bil-lejl;

2) Il-*unit* b) - il-*unit* ta' barra ta' l-*air conditioner* b) ma jikkostitwixxi l-ebda fastidju lill-attur – dan mill-kmamar tas-sodda, mit-twieqi miftuħa u bil-lejl;

3) Il-*unit* ċ) - il-*unit* ta' barra ta' l-*air conditioner* ċ) jikkostitwixxi fastidju lill-attur – dan mill-kmamar tas-

sodda, mit-twieqi miftuħa u bil-lejl. Biex nelimina dan l-inkonvenjent tajt struzzjonijiet lill-konvenut biex jagħmel *service* lil din il-*unit* u, jekk jibqa' jagħmel l-istorbju, għandu jibdlu.

Prova illi sar is-*service* tal-*unit* (ċ) kif ried il-perit ma saritx.

Il-konvenut xehed illi l-kumpressur tal-*freezer* illum ma għadux fejn kien meta sar l-aċċess. Dwar id-drenaġġ, il-konvenut xehed illi tassew illi għal xi żmien id-drenaġġ tiegħu ma kienx imqabbad mas-sistema pubbliku, iżda llum huwa mqabbad u ma għadx hemm il-problema li dwaru lmentaw l-atturi.

Xehed ukoll rappreżentant ta' l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u qal illi l-konvenuti kellhom permess biex isaqqfu l-bitħa jew parti minnha. Naturalment, il-permess inħareġ bla preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi.

Il-qorti wara li qieset ix-xiehda u r-relazzjonijiet peritali hija tal-fehma:

a. dwar it-tisqif

illi t-tisqif ma joħloqx problema ta' sigurtà iżda jista' joħloq problema ta' introspezzjoni meta l-konvenut jitla' fuq il-parti msaqqfa. Il-konvenut xehed illi ma għandux aċċess għall-parti msaqqfa jekk mhux b'sellum mit-triq, u jitla' fuq dik il-parti eċċezzjonalment, meta jkollu jagħti *service* lill-*units* ta' l-*air conditioners* jew biex iħalleb is-saqaf. Għalhekk bħala rimedju jkun biżżejjed jekk il-konvenuti jkunu miżmuma milli jitilgħu fuq il-parti msaqqfa jekk mhux għar-raġunijiet imsemmija u wara li jagħtu avviż raġonevoli lill-atturi;

b. dwar il-ħsejjes

illi l-*unit* (ċ) biss joħloq problema ta' ħsejjes. Bħal rimedju dana l-*unit* ma għandux jitħaddem waqt il-ħinijiet tal-mistrieħ.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tgħid illi t-tisqifa u l-*outdoor unit* immarkat (ċ) fuq ir-ritratti mehmuża mar-relazzjoni ta' l-A.I.Ċ. Mario Cassar[1] jistgħu joħolqu inkonvenjent lill-atturi jekk l-użu tagħhom ma jkunx regolat sew. Għalhekk tipprovdi billi (1) iżżomm lill-konvenuti milli jitilgħu, jew iħallu lil min jitla', fuq it-tisqifa jekk mhux biex titħalleb l-istess tisqifa jew biex isir xogħol fuq l-*outdoor units* ta' l-*air conditioners*, u mhux qabel ma jkunu taw

[1] *Fol*. 78.

avviż ta’ mhux anqas minn erbgħa u għoxrin siegħa lill-atturi, u (2) iżżomm lill-konvenuti milli jħaddmu l-imsemmi *outdoor unit* bejn id-9.00 *p.m.* u s-7.00 *a.m.* u bejn is-2.00 *p.m.* u l-4.00 *p.m.* Il-konvenuti għandhom jistipulaw dawn il-kondizzjonijiet, fosthom din l-obbligazzjoni, max-xerrejja fil-każ illi jbigħu l-fond lil terzi.
L-ispejjeż ġudizzjarji għandhom iħallsuhom il-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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