MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2007

Citazzjoni Numru. 121/2004

Patri Pawl Aquilina fil-kwalita' tieghu ta' Prokuratur u Pirjol tal-Kunvent Santu Wistin u tal-Provincja Agostinjana Maltija kif debitament awtorizzat.
vs
JBS Company Limited

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi:

Peress illi l-atturi jikru mahzen lill-konvenut fi Triq l-Ifran, il-Belt, Valletta u dan skond skrittura tat-28 ta' Frar 2003 li

kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument A.

Peress illi dan il-mahzen ghandu tieqa li taghti ghal gol-bitha tal-Kunvent Santu Wistin, Triq l-Ifran, il-Belt, Valletta.

Peress illi ricentement il-konvenuti wahhlu *air-conditioner* f'din it-tieqa li tisputa l-arja ghal gol-bitha interna tal-Kunvent Santu Wistin kif ukoll qieghda bi hsejjes, intiena u vibrazzjoni tikkawza inkonvenjent lill-atturi.

Peress illi l-atturi talbu lill-konvenuti diversi drabi biex jaqilghu dan l-*air conditioning unit* mit-tieqa fuq imsemmija biex b'hekk ma tisputax aktar arja ghal gol-Kunvent Santu Wistin u lanqas tkompli taghmel hsejjes, intiena u vibrazzjoni u tikkawza nkonvenjent lill-atturi.

Jghidu l-konvenuti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m'ghandiex:

(1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut qieghed bi hsejjes, intiena u vibrazzjoni jikkawza inkonvenjent lill-atturi bl-*air conditioning unit* fit-tieqa tal-fond fi Triq l-Ifran, il-Belt Valletta li taghti ghal gol-bitha interna tal-Kunvent Santu Wistin fi Triq l-Ifran, il-Belt Valletta.

(2) tikkundanna l-konvenuti jaghmlu dak kollu mehtieg skond id-direzzjoni ta' Perit u esperti nkluz li jaqilghu l-istess *air conditioning unit* minn got-tieqa mill-fond fi Triq l-Ifran, il-Belt Valletta, li taghti ghal gol-bitha interna tal-Kunvent Santu Wistin fi Triq l-Ifran, il-Belt, Valletta biex b'hekk ma tibqax aktar tisputa arja ghal gol-bitha interna kif ukoll ma tibqax aktar taghmel hsejjes, intiena u vibrazzjoni li jikkawza inkonvenjent lill-atturi.

(3) fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi biex jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha rimedjali taht id-direzzjoni ta' periti nominandi u jaqilghu l-*air conditioning unit* minn got-tieqa li taghti ghal gol-bitha interna tal-Kunvent Santu Wistin biex b'hekk ma tibqax aktar taghmel hsejjes, intiena u vibrazzjoni u tikkawza inkonvenjent lill-atturi.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra legali tat-3 ta' Dicembru 2003 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process.

Rat in-**Nota tal-Eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta** a fol. 11 tal-process fejn eccepiet:

1. Illi b'mod preliminari s-socjeta' konvenuta ma tikri ebda fond mill-atturi fi Triq Zekka l-Belt, Valletta.

2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi l-*air conditioning unit* li hemm fit-tieqa in kwistjoni mhi taghmel ebda hsejjes, intiena u vibrazzjoni tali li jista' jikkawza nkonvenjent lill-atturi.

3. Ghalhekk it-talba attrici ghandha tigi respinta.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Rat id-digriet a fol 18 li bih gie nominat il-perit tekniku Peter Bonello;

Rat ir-rapport tieghu a fol 39B;

Rat in-nota spjegattiva tal-Perit a fol 75;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill espert tekniku in eskussjoni;

Semghet lill Avukati difensuri;

Kontestazzjoni atturi

L-atturi xehdu li kienu krew mahzen lill konvenuti skond skrittura Dok a fol 4. Fil-kors tal-kirja, l-konvenuti ghamlu *air conditioner* kbir fil-hogor ta' tieqa li taghti ghal bitha interna tal-kunvent. L-*air conditioner* jitfa' s-shana u

minhabba f'hekk is-sigar taghhom qed isofru n-nixfa. Hemm ukoll hsejjes li jaghtu ghal kunvent u qed idejqu lill patrijiet. Hemm ukoll riha ta' medicini li l-konvenuti jzommu fl-istore. L-*air conditioner* ikun miftuh tista' tghid erbgha u ghoxrin siegha kuljum anke fil-hinijiet tal-mistrieh .

Kontestazzjoni Konvenuti

John Bugeja ghas-socjeta' konvenuta xehed li huma krew l-istore minghand l-atturi biex izomm il-medicini ghaz-zewg spizeriji li ghandhom. L-istore ilu ghandhom xi tliet snin u l-*air conditioner* wahhluh xi 15 il-xahar ilu. Hu kien talab lill atturi biex iwahhal l-*air conditioner* fuq il-bejt taghhom billi t-temperatura fl-istore kienet shuna ghall-medicini u anke ghall-impjegati izda ma tawhx permess. Hu wahhal *outdoor unit* mal-hogor tat-tieqa u l-atturi bdew jghidu li dan kien qed jitfa l-arja shuna u qed jaghmel hsara lis-sigar taghhom. Qalu wkoll li l-hoss qed idejjaqhom. Hu jitfi l-*airconditioner* fis-7 p.m. billi l-arja ma tibqax daqshekk shuna. L-atturi kienu jafu li hu se juza l-istore ghall medicini meta krewulu. Ighid li b'temperatura shuna ssir hsara lill-medicini u tas-Sanita' ma jhallux jopera.

Relazzjoni perit tekniku

Il-Qorti nnominat espert tekniku biex jezamina l-*airconditioner* in kwistjoni. Hu rrelata li mit-testijiet li ghamel irrizultalu li mill-kmamar tas-sodda fil-kunvenut il-hoss kien accettabili pero' fil-gnien bl-*outdoor unit jahdem* il-hoss kien ftit gholi. Ighid li r-rih shun jista jeffettwa s-sigra li qieghda quddiem it-tieqa pero' din facilment tista' tigi mizrugha f'post iehor. Fl-opinjoni tal-perit bit-tieqa miftuha fil-hin tal-mistrieh ta' wara l-ikel iktar jinstemghu l-hsejjes ta' karozzi, hornijiet u karozzini milli l-hoss ta' l-*outdoor unit* ta' *air conditioner*.

Fuq eskussjoni l-espert wiegeb li l-*air conditioner* qieghed fl-uniku post fejn il-konvenuti jistghnu jqeghduh. Ighid li sa 50 *decibels* huwa accettabili u hu sab 45 *decibiles*. Sa 50

decibels huwa accettabili bil-lejl. Mill-kmamar tas-sodda (tielet sular) in-*noise level* huwa normali.

Dwar riha ta' medicini wiegeb li ma xamm ebda riha lanqas meta mar fl-istore tal-konvenuti.

L-*airconditioner* in kwistjoni hu BTU Unit ta' 48,000 li hu tip domestiku. Dak industrjali huwa ta' 60,000.

LIGI

Fuq il-jeddijiet u l-obbligi ta' sid il-kera u l-kerrej:

Art 1539

Sid il-kera hu obbligat, min-natura stess tal-kuntratt, u minghajr ma jinhtieg ebda ftehem specjali:-
….
(c) iqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-haga, ghaz-zmien kollu tal-kiri

Artikolu 1555

Il-Kerrej ghandu jaghmel uzu mill-haga mikrija skond l-uzu li ghalih hi qieghda, b'mod li ma jgibx hsara lil sid il-kera.

Buon vicinat

"Il diritto di propieta' di usare e disporre delle cose proprie deve essere contemperato con quello dei propietari vicini...... se l'incomodo e' eccessivo ed insopportabile, il vicino puo esigere la cessazione" (VOl.XXX, P.III, p.365).,.

"*La molestia, che il vicino puo' far cessare, deve essere grave, cioe' non facilmente tollerabile..........*" (Vol. XX.i.114) "Il-molestja ghandha tigi sopportata mill-vicin meta ma tkunx gravi, u li ma hiex gravi jekk ma teccediex il-limiti ta' tolleranza, li jikkostitwixxu l-vera mizura tal-obbligi tal-*buon vicinato*" (App Civ. Muscat vs Falzon 27.6.1952).

"Il-kontinwita' jew permanenza tal-molestja giet dejjem ritenuta bhala element tal-gravita' taghha, li tiddependi wkoll mill-kwalita' tad-dritt menomat u certament id-dawl u l-ventilazzjoni huwa zewg fatturi tal-aqwa importanza fil-godiment tal-fond". (App Inf. Attard vs Sammut 20/7/70).

"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)

KONSIDERAZZJONIJIET

L-atturi qed jilmentaw li

- l-*air conditioner* jitfa' s-shana u li minhabba f'hekk is-sigar taghhom qed isofru n-nixfa.

- Li hemm hsejjes li jaghtu ghal kunvent inkluz fil-bitha u qed idejqu lill patrijiet.

- Li tohrog riha ta' medicini li l-konvenuti jzommu fl-istore.

Dwar dan l-ahhar ilment ta' l-atturi, l-espert tekniku kkonkluda li meta zamm l-access hu ma xamm ebda riha u dan lanqas meta mar fl-istore tal-konvenuti fejn hemm il-medicini storjati. Jidher li dwar dan l-ilment l-atturi qed jaccettaw dak li qal l-espert u ma saritx kontestazzjoni ulterjuri.

Dwar il-kwistjoni li l-*air conditioner* qed jitfa s-shana u li ghalhekk qed jaghmel hsara lis-sigra, l-espert jaqbel li fil-fatt dan hu hekk u ssuggerixxa li dina s-sigra li mhiex wahda kbira jew antika tista' tigi mizrugha f'post iehor.

Dwar il-hsejjes li qed jaghmel l-*airconditioner*, l-espert jaccetta li fil-bitha fejn it-tieqa fejn twahhal il-kompressur tal-*air conditioner*, il-hoss huwa daqsxejn gholi. Kwantu ghall hsejjes li l-atturi qed jghidu li l-*airconditioner* qed

jaghmel u li jinstemgha mit-tielet sular fejn l-atturi jistriehu jew jahdmu, l-espert jghid li bit-tieqa miftuha fil-hin tal-mistrieh ta' wara l-ikel iktar jinstemghu l-hsejjes tal-karozzi, hornijiet u karozzini milli l-hoss ta' l-*outdoor unit* ta' *air conditioner*. Ghal espert il-hoss tal-*airconditioner* f'dak il-livel u fil-hin tal-mistrieh, fil-post in ezami, il-hoss huwa wiehed normali. L-*air conditioner* hu wiehed domestiku.

L-espert isemmi (ara fol 47) li skond id-dok B ezibit hemm *outdoor unit* ta' air conditioner li jigi mal-hajt fejn hemm il-kmamar tal-patrijiet li qieghed imwahhal fl-ewwel sular u ghalhekk dan juri bic-car li l-istess patrijiet ghandhom *air conditioner* ukoll.

Illi mill-provi migbura jirrizulta li l-unika oggezzjoni attrici li hija gustifikata hija dik in kwantu ghall-hsejjes u shana li qed jaghmel l-*air conditioner* fil-bitha. Il-Qorti hi tal-fehma li ghalkemm dan l-ilment gie pruvat ma thossx li huwa daqshekk gravi jew intollerabbili li ghandu jwassal biex il-Qorti taghti ordni biex jitnehha l-*airconditioner*. Aktar u aktar meta l-Qorti tikkunsidra li l-atturi ghandhom *airconditioner* taghhom fl-istess akkwati kif ukoll li huma kienu jafu meta krew l-istore lill-konvenuti li dawn kienu qed izomm il-medicini fl-istore, u li skond il-konvenuti minghajr l-*airconditioner* ma jistghux joperaw. Jekk issa l-atturi jinsistu li l-konvenuti jnehhu l-*airconditioner*, il-konvenuti ma jkunux jistghu jgawdu l-post kif mikri lilhom mill-istess atturi.

Fic-cirkostanzi l-Qorti tikkonkludi li l-atturi ghandhom iressqu s-sigra minn fejn hi ghal post iehor u dana spejjez tal-konvenuti, u fit-tieni lok li l-konvenuti ma jhaddmux l-*airconditioner* bejn 2.00 p.m u 3.30 pm kuljum, kif ukoll li jitfghuh wara is-7.00 p.m.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel talba u

tiddikjara illi l-konvenuti qeghdin bi hsejjes jikkawzaw inkonvenjent lill-atturi bl-*air conditioning unit* fit-tieqa tal-fond fi Triq l-Ifran, il-Belt Valletta li taghti ghal gol-bitha interna tal-Kunvent Santu Wistin fi Triq l-Ifran, il-Belt Valletta u ghal ragunijiet fuq imsemmija;

tilqa' t-tieni talba fis-sens biss li l-*airconditioner* m'ghandux jithaddem bejn 2.00 p.m. u 3.30 p.m. kuljum, kif ukoll li jintefa' wara is-7.00 p.m. u li s-sigra li hemm quddiem l-*airconditioner* tinqala' minn fejn hi ghal post iehor u dana a spejjez tal-konvenuti,

tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba in vista ta' dak li gie deciz.

Spejjes ghall-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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