MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tal-11 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 1064/2005

Pio u Mae konjugi Anastasi ID 314438(M) u 566038(M)

vs

Paul u Judith konjugi Cassar

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 7 ta’ Novembru 2005 fejn esponew: -

Illi l-atturi huma propjetarji tal-fond 84 Isouard Street Sliema, filwaqt li l-konvenuti jokkupaw il-fond sottostanti 83 Isouard Street Sliema.

Illi l-atturi ghandhom tieqa li thares ghal fuq kamra li nbniet f’xi zmien fil-bitha tal-propjeta` sottostanti.

Illi din it-tieqa hi gholja biss xi 1.75 metri mis-saqaf tal-imsemmija kamra.

Illi l-konvenuti qeghdin jaghmlu uzu minn dan is-saqaf sabiex jonxru l-hwejjeg f'kull hin tal-gurnata u lejl, jitilghu fuqu bla raguni akkumpanjati anki minn terzi; itellghu l-kelb ihammeg fuq dan is-saqaf u jahslu s-saqaf b'dizinfettant qawwi u jingumbraw is-saqaf b'oggetti u anki juzaw is-saqaf biex jahdmu fuqu.

Illi *inoltre* l-konvenuti, jew lil min jippermettu jitilghu fuq is-saqaf, jistghu facilment iharsu mit-tieqa tal-atturi ghal gol-kamra tas-sodda tal-istess atturi u b'hekk jinvadu l-privatezza tal-atturi u jistghu jipperikolaw is-sigurta` fil-propjeta` tal-istess atturi.

Illi *nonostante* li l-atturi kienu gia nterpellaw lill-konvenuti circa sentejn ilu biex ma jitilghux fuq is-saqaf in kwistjoni hlief f'kaz ta' bzonn ta' manutenzjoni u fil-fatt il-konvenuti ghamlu perjodu ta' sentejn ma jitilghux izda issa regghu qed jitilghu kif fuq inghad u dan qed jikkreja inkonvenjent u disturb serju lill-atturi u jikkostitwixxi abbuz serju fl-ezercizju tad-drittijiet li l-konvenuti jista' jkollhom u jiddisturba r-regoli tal-buonvicinat.

Ghalhekk ighidu l-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-uzu li qed isir mis-saqaf tal-kamra fil-bitha tal-fond 83 Isouard Street Sliema mill-konvenuti hu abbuziv, ta' inkonvenjent serju ghall-atturi u ksur tar-regoli tal-buonvicinat;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex jnehhu kull haga li saret fuq tali saqaf inkluz il-hbula tal-inxir u ma jitilghux fuq is-saqaf tal-kamra in kwistjoni hlief sabiex issir manutenzjoni necessarja.

3. Tordna ghal dan il-fini r-rimozzjoni tal-access facli li hemm ghas-saqaf permezz tat-tarag li jaghti ghas-saqaf tal-imsemmija kamra u/jew li jinghalaq l-access ghas-saqaf mill-imsemmi tarag billi jittella' cint li ma jippermettix

access mill-imsemmi tarag ghas-saqaf u dan taht is-supervizjoni ta' periti nominati mill-Qorti; u dan fi zmien qasir u perentorju li din il-Qorti joghgobha tipprifiggi u fin-nuqqas li l-konvenut jottempera ruhu mal-ordni tal-Qorti, l-istess xoghlijiet ghandhom isiru mill-atturi a spejjes tal-istess konvenuti.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Paul u Judith konjugi Cassar datata 23 ta’ Novembru 2005 (fol 23) fejn esponew: -

1. Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan *stante* illi l-konvenuti qeghdin jezercitaw drittijiet spettanti lilhom u ghalhekk l-uzu li qeghdin jaghmlu mis-saqaf tal-kamra fil-bitha mhuwiex abbuziv kif premess fic-citazzjoni;

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, illi mhuwiex minnu illi l-konvenuti qeghdin joholqu xi inkonvenjent lill-atturi;

3. Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, kull inkonvenjent li jistghu qeghdin isofru l-atturi jirrizulta mill-posizzjoni tal-fondi u l-ezercizzju ta' drittijiet legittimi tal-eccipjenti, u ghalhekk it-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt;

4. Fir-raba' lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, illi jispetta lill-atturi jgibu prova tal-allegati regoli tal-buonvicinat li allegatament l-eccipjenti qeghdin jiksru;

5. Fil-hames u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tielet talba attrici fis-sens li l-konvenuti jigu ordnati jirrimwovu l-access ghas-saqaf jew li jinghalaq l-access ghall-istess saqaf ma tistax tigi akkolta *stante* illi tali mezzi ta' access ma jikkoncernaw assolutament xejn lill-atturi;

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tas-6 ta’ Dicembru 2006 ghat-trattazzjoni, u dan wara li l-Qorti rat il-proceduri ta’ qabel is-smigh inghalqu quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Maria Dolores Gauci.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn fis-seduta fis-6 ta' Dicembru 2006 (fol 94) dehru l-partijiet assistiti mill-Avukati rispettivi taghhom. Il-Qorti wara li semghet lill-Avukati tal-partijiet u b'referenza ghar-rikors imressaq minnhom fil-5 ta' April 2006 ordnat illi jinzamm access fil-fondi mertu tal-kaz b' dan illi anke l-Avukati tal-partijiet ghandhom ukoll jaghmlu trattazzjoni bil-fomm waqt l-istess access. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta' April 2007; u l-verbali l-ohra kollha nkluz dak tas-seduta tal-31 ta' Ottubru 2012 fejn l-istess Qorti kif diversament presjeduta, peress li kienet tehtieg iktar zmien ghall-ghoti tas-sentenza halliet il-kawza ghal dan il-ghan ghat-28 ta' Frar 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta' Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Frar 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn meta ssejhet il-kawza deher l-attur Pio Anastasi u l-konvenut Paul Cassar, mhux assistit. Il-Qorti ordnat li jsir access fuq il-post. Il-kawza giet differita ghall-access ghat-13 ta' Gunju 2013 fis-2.00 p.m. f'liema access il-partijiet ikunu jistghu jitrattaw oralment, u l-kawza tibqa' ghas-sentenza ghall-11 ta' Lulju 2013.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

L-atturi qed jilmentaw li l-konvenuti qed jaghmlu uzu abbusiv mis-saqaf tal-kamra li bnew fil-bitha taghhom fil-fond sottostanti, tant li qed joholqu inkonvenjent kbir u jinvadu l-privatezza taghhom. Huma talbu ghalhekk li jigi rimoss l-access facli ghas-saqaf premess kif ukoll li l-konvenuti jigu ristretti mill-uzu li jaghmlu tal-bejt. Il-konvenuti rribattew *inter alia* li qed jezercitaw drittijiet legittimi spettanti lilhom u ghalhekk l-uzu tas-saqaf tal-kamra tal-bitha mhuwiex abbuziv.

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. L-atturi huma proprjetarji tal-fond 84 fi Triq Isouard, Sliema, li hu sovrastanti l-fond mikri mill-konvenuti minn terzi, numru 83. L-atturi akkwistaw il-fond taghhom b'att tan-Nutar Dottor Marco Farrugia tat-tnejn (2) ta' Novembru 1994. Skont dan il-kuntratt jirrizulta li l-fond gie akkwistat bhala "*liberu u frank minn cnus u pizijiet u igawdi s-servitu' fuq it-terran sottostanti tat-twaqqiegh tal-ilma tax-xita u tal-ftuh tal-aperturi u bil-komunjoni mal-istess beni tad-drains u d-dranagg*".

PROVI PRODOTTI

Pio Anastasi xehed[1] li xtara l-fond kif inhu llum. Taht it-tieqa tal-kamra tas-sodda hemm il-bejt tal-kamra li giet imsaqqfa fil-bitha tal-fond okkupat mill-konvenuti. Dan il-bejt jigi taht it-tieqa tal-kamra tas-sodda u kemm l-attur kif ukoll martu lmentaw mill-fatt li l-konvenuti jitilghu regolarment fuq il-bejt biex jonxru, jaghmlu *odd jobs* u anke kienu jtellghu l-kelb, li kien ihammeg, u jhallu imbarazz jakkumula. Dan l-agir holoq inkonvenjenza kbira ghalihom. Gieli anke tellghu nies barranin fuq dan il-bejt. *Inoltre* t-tieqa tal-kamra tas-sodda taghhom mhix gholja hafna mil-livell tal-bejt, u wiehed jista' jhares 'il gewwa fil-kamra u sahansitra jaqbez ghal gol-kamra, b'dan li tnehhiet is-sigurta` u privatezza taghhom.

L-attur xehed li kienu baghtu ittra permezz tal-Perit Joseph Ellul Vincenti fis-sena 2002 u l-konvenuti kienu waqqfu minn dan l-agir ghal xi tliet snin izda sussegwentement regghu bdew jitilghu fuq dan il-bejt u juzawh kif kienu qabel. Is-sustanza tax-xhieda tieghu giet korroborata minn martu l-attrici.[2]

In kontro ezami xehed li l-inxir idejqu ghaliex meta jiftah it-tieqa jsibu hemm. Il-kelb ma baqax jitla' fuq il-bejt. Il-konvenuta ta' spiss kienet titla' tkanta fuq il-bejt u titla' tahsel il-bejt regolarment.

[1] Affidavit a fol 30 tal-process.
[2] Affidavit a fol. 31 tal-process.

Xehdet Judith Cassar[3] li qalet li l-kamra kienet ilha gja mibnija fil-fond ghal 40 sena u kienet hekk meta krew id-dar taghhom xi 20 sena qabel. Huma juzaw il-bejt ghall-inxir biss. It-tieqa ghal fuq il-kamra kienet gja ezistenti meta l-atturi akkwistaw il-fond u xejn ma nbidel, lanqas fil-livell tas-saqaf. Is-sustanza tax-xhieda taghha gie kkorroborata minn zewgha Paul Cassar u minn uliedhom Frankie u Adrian Cassar.[4]

Xehdet **in kontro ezami** li titla ' darbtejn kuljum biex tonxor. Izommu grada maghluqa biex il-kelb ma jitlax fuq il-bejt.

Xehdet **Mary Azzopardi**[5]**,** proprjetarja tal-fond 83 Isouard Street Sliema u kkonfermat li meta l-fond gie assenjat lilha b'wirt fis-sena 1976, il-kamra nkluz it-tarag li jservi ta' access ghal fuqha kienu gja kostruwiti , sahansitra sa’ mis-sena 1965. Is-saqaf kien jintuza u hadd mill-girien qatt ma ilmentaw anke meta ghamlet zmien tikri l-fond bhala *holiday flats.* Il-livell tat-tieqa u tal-bejt ma nbidlux.

Xehed il-**Perit Joseph Ellul Vincenti**[6], fejn qal li ma hemm *privacy* ta' xejn ghall-atturi peress li l-bejt huwa kostruwit b'tali mod li kull min ikun bilqeghda fuqu jista' jara gewwa gol-*bedroom* tal-attur. Il-livell tal-bejt u tat-tieqa baqghu l-istess. Meta inbena l-access ghal fuq is-saqaf tal-kamra tal-bitha naqqsu s-sigurta` u l-privatezza tal-post tal-atturi. Dawn kienu gja hemm qabel ma xtraw il-fond l-atturi u ghalkemm ma setax jikkonferma meta nbniet il-kamra u l-access ghas-saqaf taghha, ikkonferma li l-kostruzzjoni ma kenitx wahda recenti. "*Pero' xorta tibqa’ li din hija kontra l-ligi sanitarja u nehhiet kompletament mill-privatezza u s-sikurezza ta' dawn in-nies ghax minn fuq il-bejt illum kemm taqbez ghal gol-kamra tas-sodda."*

Wara li kien baghat rapport lill-konvenuti fuq inkarigu tal-atturi, tkellem mal-konvenuti u l-kliem kien fis-sens li l-

[3] Affidavit a fol. 45 tal-process.
[4] Affidavit a fol. 47 sa' 50 tal-process.
[5] Affidavit a fol. 53 tal-process
[6] Fol 72 tal-process.

kamra tibqa' imma ma jitilghux fuqha. Ukoll qablu li t-tarag jibqa’ u jitilghu fuq il-bejt ghall-manutenzjoni biss.

<u>Konsiderazzjonijiet Legali</u>

L-atturi jsostnu li l-konvenuti qed jiksru l-principji li jirregolaw il-bwon vicinat u talbu li l-uzu tas-saqaf ikun ristrett biss ghal dak mehtieg ghall-iskopijiet ta' manutenzjoni kif ukoll li jitnehha l-access ghalih. Il-konvenuti jsostnu li l-kamra u t-tarag ilhom kostruwiti ghal aktar minn 40 sena u li l-uzu tal-bejt huwa legittimu u ma jistax jigi cirkoskritt.

Mill-provi jirrizulta soddisfacjentement li l-bejt in kwistjoni, u t-tarag li jaghti access ghalih, kienu kostruwiti <u>qabel</u> ma l-atturi xtraw il-fond taghhom.

Il-Qorti ghamlet access fuq il-fond u kkonstatat li l-kamra msaqqfa hija fil-livell ta’ l-ewwel sular b'mod li l-bejt ma johloqx ostakoli ghad-dawl tat-tieqa tal-kamra tas-sodda tal-atturi li hu wiehed minn zewg twieqi li jaghti ghal fuq il-proprjeta' tal-konvenuti.

Jirrizulta mix-xhieda dettaljata moghtija minn Mary Azzopardi, is-sid tal-fond numru 83, li l-kamra giet imsaqqfa u t-tarag kostruwit fis-sena 1965 minn sid precedenti, certu Mrs. Mehenen. B'hekk dan kien gja kostruwiti ghal 40 sena meta giet istitwita l-kawza odjerna.Din ix-xhiedha ma’ gietx kontradetta.

Il-principju regolat bl-**artikolu 1030 tal-Kodici Civili (Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta)** jghid b’mod succint u car li “*Kull min jaghmel uzu ta’ jedd tieghu fil-qies li jmiss, ma wegibx ghall-hsara li tigri b’dan l-uzu.*” ("*qui suo juri utitur neminem ledit"*). B'hekk il-Ligi tirrikonoxxi lill-proprjetarju l-jedd tal-uzu u tgawdija tal-oggett “*fil-qies li jmiss.”*.

Illi in tema legali gie ritenut fil-gurisprudenza *ormai* kostanti illi: -

“La legge riconosce nel proprietario il diritto di usare liberamente il suo fondo e di farci le modificazioni che

credesse convenienti, quindi anche privasse il vicino di qualche vantaggio, purche' non gli rechi grave molestia. Quando la molestia prodotta dell'esercizio di suo stabilimento industriale non sia grave, non ecceda cioe quel limite di tolleranza che costituisce la vera mizura degli obblighi di buon vicinato, essa deve essere sofferta dal vicino, il quale non ha diritto di farla cessare o di chiedere un indennizzo a causa del pregudizio cagionatoli, ma se l-incomodo recatogli non e' facilmenti tollerabile, diventa ingiusto e puo' il vicino esigere la cessazione…" (**Vol. XV. 571)** (enfasi tal-Qorti) - (**"Negte'. Bugeja et vs Washington" (**P.A. 14 ta' Ottubru 1896 - XV.571; "**Vincenzo Meli vs Giuseppe Calleja"** - P.A. 5 ta' Frar 1908- XX. i . 114; **"Calcedonio Ciantar vs Salvatore Ciantar" -** 31 ta' Marzu 1938. XXX.iii.365; **"Giacomo Muscat vs Giuseppi Falzon" -** 27 ta' Gunju 1952- XXXVI.i.233).

U, kif gie ritenut : *"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).(enfasi tal-Qorti)**(enfasi tal-Qorti).

"Attesoche la molestia che il vicino puo' far cessare, deve essere grave, cioe non facilmente tollerabile…." **(Vol. XX.i.114).**

Illi ma` dan jizdied jinghad li ghalhekk huwa principju rikonoxxut konsistentement fil-gurisprudenza lokali li l-molestja ghandha tigi sopportata mill-gar meta din ma tkunx gravi u cioe` meta din ma teccedix il-limiti tat-tolleranza (**"John Testa vs Anthony Bruno et noe"** A.C. - 30 ta' Mejju 1988).

Hawn ssir riferenza ukoll ghal dak li sostniet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Pio Bezzina v Giacono Galea"** deciza fis-27 ta' Gunju 1955 fejn *"inter alia"* dwar l-argument in kwistjoni nghad li:-

"Jekk l-inkomodu jkun gravi, eccessiv u insopportabbli jew ahjar mhux facilment tollerabbli, allura l-vicin jista' jezigi li jispicca ......Illi b'tollerabbilita' ghandha tiftiehem

tollerabbilita' fizika, medja u komuni. L-impressjonabbilita' ghandha tkun dik ta' persuna sana."

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami dan ifisser li sabiex l-azzjoni attrici tirnexxi jrid jigi ppruvat li mill-fond in kwisjtoni kienet u ghadha qed issir attivita' li bhala konsegwenza taghha kienet u kompliet tigi krejata molestja gravi taqnt li tintitolahom bhala vicini li jilmentaw u jitolbu rimedju gudizzjarju.

Fil-kaz in ezami, l-atturi qed jilmentaw minn nuqqas ta' privatezza u sikurezza, kif ukoll inkonvenjent minhabba t-tip ta' uzu li qed isir mill-bejt in kwistjoni. Madanakollu mhumiex qed jitolbu li l-kamra titwaqqa' minkejja li jidher mix-xhieda tal-Perit Ellul Vincenti, li setghet giet kostruwita illegalment, imma biss li jigi rimoss l-access ghal fuq il-bejt taghha.

Ikkonsidrat li t-trapass taz-zmien opera favur is-sid tal-fond okkupat mill-konvenuti f'dak li jirrigwarda l-kostruzzjoni kemm tal-bejt kif ukoll tat-tarag ghal fuq il-bejt u ghalhekk ma tgistax tigi akkolta it-talba ghar-rimoss tal-access minnkejja lid an qed johloq problema ta' privatezza u sikurezza ghall-atturi. Il-konvenuti, bhala inkwilini, ghandhom id-dritt li jokkupaw il-fond kollu taghhom u jaghmlu l-uzu shih fil-limiti koncessi mil-Ligi, inkluz li jkomplu juzaw it-tarag biex jaccedu ghal fuq il-bejt taghhom. *Del resto* l-atturi kienu ben konsapevoli tal-konfigurazzjoni tal-fond tal-konvenuti qabel ma xtraw il-fond taghhom u kien jidher li l-bejt seta' jintuza regolarment. Kien ikun altru li kieku kien accessibbli, per ezempju, b'xi skalapiza u wiehed b'hekk seta' jifhem li l-access kien wiehed ristrett. Kellhom jivvalutaw il-kwistjoni ta' privatezza u s-sikurezza qabel ma xtraw il-fond taghhom u messhom wieznu l-beneficcju tad-dawl u arja li tidhol mit-tieqa tal-kamra tas-sodda kontra n-nuqqas ta' privatezza u sikurezza li seta' jirrizulta.

Kif jirrizulta mill-principji legali li jiggwidawna, id-dritt ta' uzu ta' fond minn sid mhuwiex dritt assolut u f'dan il-kaz, mhuwiex permissibbli ghall-konvenuti li jirrekaw molestja <u>gravi</u> lill-atturi.

Illi bhal f'kull kaz huwa principju assodat fil-gurisprudenza nostrali li min jallega jrid jipprova.Fil-kaz in ezami, l-atturi ilmentaw fuq l-inxir, li jitla' kelb, li jitilghu l-membri tal-familja tal-konvenuti, u gieli persuni ohra li jakkompanjaw lill-konvenuta fuq il-bejt, u li jithalla mbarazz, u nkonvenjenti ohra bhal kant u tindif.

Minn dan kollu li jirrizulta ppruvat huwa biss il-fatt tal-inxir li jidher mir-ritratti nkonfutabbli esebiti. Ma jirrizultax ippruvat li kien hemm imbarazz fuq dan il-bejt u rigward il-kelb, l-atturi stess qalu li dan ma baqax jittella' fuq il-bejt. Il-Qorti ma taqbilx li l-inxir *per se* ghandu johloq inkonvenjent gravi ghall-atturi. Jidher mir-ritratti li l-hbula huma taht il-livell tat-tieqa in kwistjoni u ma jghattuhiex.

Rigward l-allegat kant, *ancoche'* l-Qorti kellha *per* ipotesi tikkunsidra l-kant bhala molestja, tinnota li billi d-djar imissu ma' xulxin u t-tieqa tal-kamra tas-sodda taghti ghal gol-fond tal-konvenuti, il-girien jistghu jisimghu lil xulxin jitkellmu anke b'vuci normali u allura l-ilment dwar kant fuq il-bejt m'ghandu ebda bazi ghaliex il-konvenuta tista' daqstant tkanta fil-bitha u xorta jisimghuha minn god-dar taghhom jekk izommu t-twieqi miftuhin.

Fid-dawl tas-suespost, il-Qorti jidhrilha l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw li l-inkonvenjent minnhom ilmentat hu ta' natura tant gravi, eccessiv u nsopportabbli li ghandhom id-dritt li jezigu li jispicca l-uzu tal-konvenuti mill-bejt in kwistjoni.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tilqa'** l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, **tichad** it-talbiet attrici.

L-ispejjez jithallsu mill-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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