MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 1032/2011

Dottor Herbert Messina Ferrante

vs

Classic Group Limited (C13841)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attur Dr Herbert Messina Ferrante fil-21 t'Ottubru 2011 fejn ġie premess:

Illi l-attur jeżerċita l-professjoni tiegħu ta' dentist fil-*clinic flat* numru 8, f'numru 292, Triq ir-Repubblika, Valletta, li hu jikri mingħand is-soċjeta' konvenuta.

Illi s-soċjeta' konvenuta tiġġestixxi żewġt iħwienet, rispettivament bl-isem ta' *'Diamonds International'* u *'Classic Jewellers'*, li huma sottostanti l-*clinic* li fiha l-attur jeżerċita l-professjoni tiegħu.

Illi fi żminijiet reċenti s-soċjeta' konvenuta saqqfet bitħa li tiġi eżatt taħt it-tieqa tal-*clinic* tal-attur, u f'distanza ta' ċirka 29 pulzier 'l isfel mis-sol tat-tieqa nstallat *unit* li jservi bħala *extractor* għall-ħanut jew ħwienet sottostanti ġestiti mis-soċjeta' konvenuta.

Illi l-imsemmi *unit*, meta jinxtegħel, jikkawża ħsejjes kbar u nsapportabbli, u huwa ta' nkonvenjent gravi għall-attur, tant li fil-prattika huwa mpossibbli għalih li jiftaħ it-tieqa għall-arja, u anke bit-tieqa magħluqa l-ħsejjes jibqgħu jinstemgħu.

Illi oltra l-*extractor* fuq imsemmi, dejjem fl-istess żmien, is-soċjeta' konvenuta installat ukoll kompressur tal-*airconditioning* preċiż fuq l-istess tieqa; dan ukoll qiegħed jikkawża lill-attur inkonvenjent minħabba s-sħana li jitfa'.

Illi tali nkonvenjenti huma ta' tfixkil serju għall-attur fl-eżerċizzju tal-professjoni tiegħu u wkoll ta' nkonvenjent għall-pazjenti li jkunu fil-*waiting room*.

Illi effettivament in forza ta' digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 t'Ottubru 2011, fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1361/2011JA, is-soċjeta' konvenuta ġiet inibita milli tħaddem il-*unit* fuq imsemmi.

Illi *inoltre*, b'konsegwenza tal-fatt li s-soċjeta' konvenuta saqqfet bitħa nterna kif premess sa taħt it-tieqa tal-*clinic* tal-attur, l-istess *clinic* tinsab issa esposta għall-perikolu ta' dħul faċli minn terzi minħabba aċċess minn fuq l-istess saqaf għal ġol-*clinic*; b'konsegwenza ta' hekk, fost inkonvenjenti oħra, l-attur kostrett iżomm it-tieqa magħluqa f'kull ħin.

Illi minħabba l-imsemmi aġir abbużiv u llegali da parti tas-soċjeta' konvenuta, l-attur qiegħed isofri molestja u nkonvenjenti konsiderevoli.

Illi għalhekk l-attur irid li s-s-soċjeta' konvenuta tiġi kkundannata sabiex tillibera il-*clinic* ġestita minnu minn kwalunkwe molestja u nkonvenjenti derivanti minn ħsejjes ġenerati mill-*extractor unit* installat eżattament taħt it-tieqa tal-*clinic*, mis-sħanat ġenerati mill-kompressur ta' l-*air conditioning,* u mill-perikoli ta' aċċess faċli li għalih illum hija esposta l-istess *clinic* b'konsegwenza tas-saqaf kostruwit mis-soċjeta' konvenuta eżattament taħt l-istess tieqa, u dana billi s-soċjeta' konvenuta tneħħi l-kawża ta' tali molestja u nkonvenjent, u għal tali fini din il-Qorti tagħti kull provediment neċessarju u opportun.

L-esponenti jaf personalment il-fatti kollha hawn fuq dikjarati minnu.

Għalhekk qed tiġi stitwita din il-proċedura.

Illi għalhekk, għar-raġunijiet premessi, l-attur jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti:

1. Tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss għal tali skop, tillibera permanentement il-*clinic* ġestita mill-attur fi *flat* numru 8, f'numru 292, Triq ir-Repubbklika, Valletta, minn kwalunkwe molestja u nkonvenjent derivanti minn ħsejjes ġenerati mill-*extractor unit* installat mis-soċjeta' konvenuta eżattament taħt it-tieqa tal-*clinic*, mis-sħanat derivanti mill-*air conditioning compressor* installat fuq l-istess tieqa, u mill-perikolu ta' aċċess faċli li għalih illum hija esposta l-istess *clinic* b'konsegwenza tas-saqaf kostruwit mis-soċjeta' konvenuta eżattament taħt l-istess tieqa, u dana billi s-soċjeta' konvenuta tiġi kkundannata tneħħi l-kawża ta' tali molestja, inkonvenjent u perikolu, taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi, u għal tali fini din il-Qorti jogħġobha tagħti kull provediment ieħor neċessarju u opportun.

2. F'każ ta' nuqqas ta' esekuzzjoni volontarja *da parte* tas-soċjeta' konvenuta lilha ordnati u fit-terminu lilha hekk prefiss, *ai termini* ta' l-ewwel domanda, l-attur jiġi awtorizzat jesegwixxi hu nniffsu x-xogħlijiet meħtieġa għall-istess skop, taħt id-direzzjoni tal-istess periti nominandi, iżda a spejjeż tas-soċjeta' konvenuta.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' konvenuta, li rappreżentanti tagħha huma nġunti għas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda tal-attur.

Rat ir-risposta maħlufa preżentata mis-soċjeta' konvenuta Classic Group Limited (C13841) fid-19 ta' Diċembru 2011 li permezz tagħha eċċepiet:

Illi huwa minnu li s-soċjeta' esponenti nstallat *unit* li jservi bħala *extractor* kif ukoll kompressur tal-arja kundizzjonata fuq proprjeta' tagħha.

Illi ma huwiex minnu li meta l-imsemmi *extractor* jinxtel jikkawża ħsejjes kbar u nsapportabbli.

Illi lanqas huwa minnu li l-imsemmi kompressur qiegħed jitfa' xi sħana li tikkawża xi nkonvenjent.

Illi meta s-soċjeta' esponenti saqqfet il-bitħa nterna dan għamlitu fi proprjeta' tagħha u fl-eżerċizzju tad-dritt leġittimu tagħha bħala proprjetarja ta' dik l-istess bitħa u l-arja tagħha.

Illi ma ġew ikkawżati u ma huma qegħdin jiġu kkawżati ebda molestja u nkonvenjent lir-rikorrent, u għalhekk it-talbiet kif dedotti għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda tas-soċjeta' konvenuta.

Rat id-digriet mogħti fis-seduta tal-5 ta' Marzu 2012 fejn ġie nominat l-Arkitett u Inġinier Ċivili Mario Cassar bħala espert tekniku biex jirrelata dwar it-talba tal-attur. Sussegwentement rat ir-rapport tal-imsemmi espert debitament maħluf;

Semgħet anke lill-perit imsemmi in eskussjoni kif ukoll it-trattazzjoni finali bejn l-avukati rispettivi;

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tas-26 ta' Mejju 2014 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza bil-fakolta' lill-partijiet li jiġu preżentati noti ta' sottomissjonijiet;

Ikkunsidrat;

Illi l-attur talab li l-proprjeta' li minnha jiġġestixxi l-klinika tiegħu tiġi liberata mill-molestja u nkonvenjent derivati minn ħsejjes li ġejjin mill-attrezzi li ġew installati wara xogħlijiet li saru mill-konvenuti fi proprjeta' tagħhom adjaċenti għal dik imsemmija, kif ukoll mill-periklu li ġie espost għalih in konsegwenza ta' saqaf kostruwit mis-soċjeta' konvenuta taħt tieqa tal-klinika. Is-soċjeta' konvenuta min-naħa tagħha ċaħdet li qed tikkawża dawn l-inkonvenjenzi u fir-rigward tas-saqaf tgħid li hija kkostruwietu fuq il-proprjeta' tagħha.

Illi l-perit tekniku wasal għas-segwenti konklużjonijiet:

1. *Illi skont ir-riżultati tar-readings meħuda mill-waiting room tal-clinic tal-attur meta l-extractor unit kien mixgħul, jirriżulta li l-ħsejjes irrekordjati waqt it-teħid tar-readings jikkostitwixxu fastidju jew disturb għall-attur. Dan id-disturb huwa kontinwu sakemm jibqa' mixgħul l-extractor fan unit.*

2. *Dwar il-kumpressur tal-air conditioner li jinsab fuq it-tieqa tal-waiting room tal-clinic tal-attur, l-esponent ma kienx f'pożizzjoni li jikkonstata dwar xi sħanat li jirriżultaw mill-istess unit.*

3. *L-esponent jikkonferma li l-istat ta' fatt preżenti huwa tali li mill-bitħa nterna wieħed jista' jkollu aċċess faċli għall-clinic tal-attur. Mill-ewwel aċċess – dak tal-4 ta' Mejju 2011 sa dak tal-11 ta' Diċembru 2013 it-tieqa ndikata bl-ittra 'A' ġiet imbarrata bil-brikks u t-tieqa l-oħra, ndikata bl-ittra 'B' għadha mbarrata bil-boarding.*

4. *Illi ma nġabux provi fejn kienet il-pożizzjoni preċedenti tas-saqaf tal-internal yard.*

Illi l-Qorti fuq l-iskorta ta' diversi sentenzi normalment ma jkollhiex għaliex ma tadottax u ma tagħmilx tagħha l-konklużjonijiet tal-espert tekniku. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża deċiża fit-23 ta'Ġunju 1967 fl-ismijiet **"Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et"**:

"...għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu 'il giudizio dell' arte' espress mit- tekniku ma jistgħux u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha moghitja b'talba ta' nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx

jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi irraġonevoli."

Illi dan l-insenjament huwa kkonfermat f'sentenzi oħra bħal dik fl-ismijiet **"Josephine Micallef vs Louis Zammit"** deċiża minn din il-Qorti fil-11 t' Ottubru 2010.

Illi fuq din it-tema preċiża, u ċjoe' dwar il-meritu tal-azzjoni attrici, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet **"Emanuel Mifsud vs Victor Camilleri"** deċiża fil-15 ta' Diċembru 2004, iċċitat diversi sentenzi preċedenti mogħtija mill-istess Qorti dwar x'għandhom ikunu l-kriterji biex iwasslu l-Qorti għall-ġudizzju tagħha f'każi simili, fosthom il-kawżi fl-ismijiet **" Manfre vs Spiteri"** (deċiża fil-11 ta' Mejju 1985), **"Abela vs Zammit"** (deċiża fis-7 ta' Ottubru 1996) u **"Tabone vs Bugeja"** (deċiża fit-28 ta' April 1998).

Illi ġew ukoll ċitati sentenzi aktar antiki, bħal per eżempju, dik riportata **fil-Volum XV pagna 571** fejn intqal illi:

"Quando la molestia prodotta dell' esercizio di suo stabilimento industriale ... non sia grave, non ecceda ioe quel limite di tolleranza che costituisce la vera misura degli oblighi di buon vicinato essa deve esserte sofferta dal vicino il quale non ha diritor di farla cessare o di chiedere indennizzo a causa del pregudizio cagionatoli, ma se' l' incomodo recatogli non e' facilmente tollerabile, diventa ingiusto e puo' il vicino esigere la cessazione."

Illi l-konklużjonijiet tal-perit tekniku fir-rigward tal-ħsejjes ma jħallux dubju li l-molestja li qed isofri l-attur hija lil hinn minn dik

raġonevolment tollerabbli u allura f'dan ir-rigward it-talbiet tiegħu għandhom jiġu milqugħa.

Illi kwantu għall-bini tal-kamra pero' l-kwistjoni hija differenti għaliex it-talba tal-attur hija bbażata fuq il-fatt illi issa hemm aċċess faċli għal ġol-klinika minnu ġestita. Kwindi, bħala pussessur iżda mhux bħala proprjetarju ma jistax jitlob li bdil jew addirittura tneħħija tal-kamra għaliex dik hija azzjoni reali u kwindi tispetta lill-proprjetarju. L-attur jista' jitlob biss, kif għamel fir-rigward tal-ħsejjes, rimedji fir-rigward tal-molestja li ndubbjament kienet teżisti meta nbniet il-kamra u allura sar hemm aċċess pjuttost faċli għal ġol-klinika. Matul il-kors tal-kawża jidher li s-soċjeta' konvenuta kienet konxja ta' dan u mbarrat bil-bricks it-tieqa li għandha fil-proprjeta' tagħha, u kwindi sar aktar diffiċli għaliha jew għal terzi li taċċedi għal ġol-klinika. Kwindi ma għadx hemm lok għal deċiżjoni tal-Qorti f'dan ir-rigward – a bażi tat-titolu li għandu l-attur u allura *ai termini* tal-kawżali ta' din l-azzjoni.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta u tilqa' it-talbiet tal-attur fir-rigward tal-ħsejjes u s-sħanat ġenerati mill-*extractor unit* u *air conditioning compressor* installati fl-ambjenti ndikati minnu fir-rikors; tastjeni millli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talba fir-rigward tas-saqaf kostruwit mis-soċjeta' konvenuta, u fir-rigward tat-tieni talba tipprefiġġi terminu ta' xahar, u tinnomina lil Arkitett u Inġinier Ċivili Mario Cassar li diga' rrelata fl-istess kawża biex jissorvelja x-xogħlijiet li hemm bżonn isiru.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tas-soċjeta' konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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