18 ta' Novembru, 1987

Imħallef: –

Onor. Wallace Ph. Gulia LL.D., B.A., B.Sc., Ph.C., M.A.(Admin.)(Manch.), D.P.A.(Lond.)

Anthony Borg

versus

Anthony Micallef

Aerial ta' Television – Manutenzjoni – Dritt ta' Passaġġ

Meta sid ta' fond terran għandu dritt li jitwaħħal aerial tat-television fuq il-bejt tal-fond ta' fuqu, u għandu d-dritt li jirrepara u jimmantjeni dan l-aerial, dana ma jfissirx li d-dritt ta' passaġġ minn fuq il-fond ta' fuqu huwa element neċessarjament involut fil-kondizzjoni tal-manteniment ta' l-aerial.

Il-Qorti: –

Rat l-att ta' ċitazzjoni Numru 765/85G li bih premessi tad-dikjarzzjoni neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni;

Premess li l-attur għandu d-dritt li jwaħħal *aerial* tat-*television* fuq il-bejt tad-dar tal-konvenut *"Toncar"*, Castaldi Street, Ħaż-Żabbar, u li jżommu fi stat tajjeb ta' riparazzjoni *kif jidher mill-anness att pubbliku mmarkat Dokument* "A"; peress li l-attur ilu ħafna żmien jitlob lill-istess konvenut biex huwa jagħmel dan, jew aħjar li jitla' fuq il-bejt biex jirripara u jieħu ħsieb il-manutenzjoni ta' l-istess antenna; peress li l-konvenut qatt ma ħallih jagħmel dan u l-attur kien kostrett li jgħaddi minn fuq proprjetà ta' terzi; peress li dan l-aħħar, wara ħafna insistenza ta' l-attur il-konvenut aċċetta li jgħaddi mid-dar tiegħu biex jieħu ħsieb l-istess arblu, iżda, kif jidher mill-annessa ittra, ma jridx li *l*-attur jgħaddi *huwa personalment*; prevja kwalunkwe dikjarazzjoni, senjatament dik li l-attur għandu kull dritt li jgħaddi huwa mingħand il-konvenut biex jieħu ħsieb il-manutenzjoni ta' dan l-*aerial,* u mogħti kull provvediment opportun;

L-attur talab lil dina l-Qorti:

1. tikkundanna minnufih lill-konvenut jippermetti lill-istess attur li jitla' fuq il-bejt tiegħu (tal-konvenut) mingħand l-istess konvenut kull meta jkun hemm bżonn; u

2. in dirett għaliex l-istess konvenut ma għandux jkun passibbli għall-komminazzjonijiet kollha tal-liġi. Salva kull azzjoni oħra, senjatament dik tad-danni, favur l-attur;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' żewġ ittri legali kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata, id-dokumenti esebiti maċ-ċitazzjoni u l-lista tax-xhieda ta' l-attur;

Rat l-eċċezzjonijiet tal-konvenut fis-sens illi l-eċċipjent qatt ma rrifjuta illi a tenur tal-kuntratt xi ħadd kompetenti jagħmel ix-xogħol neċessarju fuq l-*aerial* tat-*television* ta' l-attur li hemm fuq il-bejt ta' l-eċċipjent;

Min-naħa l-oħra huwa jopponi għall-mod vessatorju li bih l-attur jippretendi li għandu jeżerċita d-drittijiet tiegħu billi jidħol x'ħin irid u għal kull ħaġa ta' xejn fil-proprjetà ta' l-eċċipjent;

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża;

Omissis;

Ikkunsidrat illi l-konvenut kien xtara l-fond okkupat minnu mingħand Anthony Scicluna bil-kondizzjoni li "s-sid tal-fond t'isfel", illum l-attur, "għandu d-dritt li jwaħħal *aerial* tat-*television* fuq il-bejt u jżommu fi stat tajjeb". Il-konvenut huwa dispost li jħalli n-nies imqabbdin mill-attur jagħmlu dan; iżda mhux dispost iħalli l-attur personalment waħdu jgħaddi minn ġol-fond tiegħu biex jitla' fuq il-bejt jagħmel dan. Minn dan il-kliem tal-kuntratt jirriżulta ċar li l-attur għandu dritt iwaħħal l-*aerial* u jżommu f'kondizzjoni tajba, iżda d-dritt m'huwiex id-dritt ta' passaġġ minn fuq il-fond tal-konvenut, biex jitla' jara x'irid isir, u la daħal l-attrit bejn il-parijiet u l-partijiet iridu jfettqu, għalkemm il-kwistjoni ssir tixbah il-"*pound of flesh*" ta' *Shylock*, il-Qorti wkoll ikollha tfettaq fil-kliem. Issa veru li

biex tassigura li l-*aerial* jinżamm f'kondizzjoni tajba, huwa essenzjali li l-proprjetarju tiegħu jkun jista' jtih daqqa ta' għajn biex ikun jista' jifhem x'għandu jsir, b'danakollu l-Qorti ma tifhimx li d-dritt ta' passaġġ minn fuq il-fond tal-konvenut huwa element neċċesarjament involut fil-kondizzjoni tal-manteniment ta' l-*aerial*. Fil-fatt m'hemmx dubju li n-nuqqas ta' privazija involut għall-konvenut f'kondizzjoni simili huwa tali li kondizzjoni simili kienet tkun espressa ċar fil-kuntratt u mhux tittieħed bħala ħaġa merament konsegwenzjali għall-kondizzjoni tal-manteniment ta' l-*aerial*. Terġa' l-prinċipju legali niżel minn żmien żemżem li *"qui facit per alios, facit per se"* (min jagħmel permezz ta' ħaddieħor, jagħmel għalih innifsu), iwassal għall-konklużjoni li la l-konvenut ippreparat iħalli n-nies ta' l-attur jidħlu jieħdu ħsieb l-*aerial,* mhux qiegħed jikser il-kondizzjoni li jħalli l-attur iwaħħal l-*aerial* u jżommu f'kondizzjoni tajba, la daħal l-attrit bejn il-partijiet il-konvenut għandu d-dritt li jirregola l-passaġġ ta' l-attur minn ġol-fond tiegħu kif ikun jidhirlu xieraq u opportun għalih fil-mument li jkun;

Għal dawn il-motivi, jaqta' u jiddeċidi li għandha tirrespinġi t-talbiet attriċi, iżda fiċ-ċirkostanzi ta' l-attrit u tat-tiftieq tal-kliem, l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.