17 ta' Ġunju, 1955

Imħallfin:
Is-S.T.O. Sir. L. A. Camilleri, Kt., LL.D., *President;*
Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., LL.D.;
Chev. Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Veneranda Farrugia et. *versus* Giuseppe Borg et.

Lokazzjoni — Makkinarju — Inkonvenjent — Liċenza — Ċitazzjoni — Kawżali — Servitu' — Bieb Diviżorju

Biex il-proprjetarju jista' jaġixxi kontra l-inkwilin għar-rimozzjoni ta' inkonvenjent, provenjenti minn makkinarju introdott fil-fond, hu meħtieġ mhux biss l-element tad-dannu, imma wkoll dak ta' l-abbuż ta' l-inkwilin.

Il-fatt li l-Pulizija tagħti l-permess għall-impjant ta' makkinarju ma jippreġudikax id-drittijiet tat-terzi li jitolbu r-rimozzjoni ta' dak il-makkinarju; imma l-fatt li l-Pulizija tirrinnova dak il-permess, anki wara li jkunu saru lha xi lamenti minn sid il-post fejn ġie impjantat il-makkinarju, juri "prima facie" illi d-dannu lamentat ma jirriżultax.

Għalkemm il-kawżali għandha tirriżulta miċ-ċitazzjoni, u mhux mid-dikjarazzjoni, u l-liġi tirrikjedi li fiċ-ċitazzjoni tkun indikata, barra t-talba, anki l-kawżali tagħha, din il-kawżali f'ċerti każi tkun hekk insita u evoluta fid-domanda, illi ma hemmx bżonn li tiġi espressa apparti; b'mod li d-domanda tista' titħares fuq il-kawżali kif espressa u ndikata fid-dikjarazzjoni. Il-Qorti ma tistax tikkunsidra l-azzjoni fuq kawżali mhux dedotta; għax il-kawżali ma tistax titbiddel, u l-Qorti għandha toqgħod biss fuq il-kawżali u t-talba dedotti, u xejn iżjed.

Il-ftuħ ta' bieb diviżorju li inkwilin jagħmel f'żewġ fondi mikrijin għandu biex iżżfidhom ma jistax jippreġudika d-drittijiet tas-sidien ta' fond wieħed u tal-fond kontigwu; għax l-inkwilin ma jistax jakkwista servitujiet fuq il-fond mikri għandu, u s-sid tal-post jista' dejjem, meta tispiċċa l-lokazzjoni, jeżiġi li l-bieb jerġa' jinbena, u b'hekk jitneħħa.

Il-Qorti — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, li bih l-atturi, wara li jippremettu illi l-konvenuti, fil-fond numru 15A, Holy Trinity Street, Blata l-

Bajda, Marsa, sottopost għad-dar numru 15 ta' l-istess trieq, *proprjetà tagħhom*, ta' l-atturi, u fejn dawn jabitaw, qegħdin jattivaw makna għall-inkaljar u għad-dħin tal-kafè fi kwantità *kbar, makna li huma in parti assodaw permanentement ma'* ħajt li huwa sostenn ta' ħajt tal-fond ta' abitazzjoni tagħhom, ta' *l-atturi*, u tellgħu żewġ ċmieni, li huma appoġġaw u attakkaw mal-ħajt tal-pjan superjuri tad-dar numru 15 fuq imsemmija; għal dan l-iskop bnew blokk ta' ġebel u tas-siment ta' l-altezza ta' erbgħa filati, fuq angolu format minn żewġ ħitan tad-dar nru. 15 ta' l-atturi u hekk fuq il-bejt ta' l-istess *dar* nru. 15, u rinforzaw dawn iċ-ċmieni b'ventijiet tal-ħadid li huma assikuraw ma' l-opramorti tal-bejt ta' dina d-dar; u *illi dana l-aġir tal-konvenuti huwa ta' dannu kbir sija għas-*solidità tal-proprjetà ta' l-atturi u għat-trankwillità u saħħa tagħhom, *u għall-indafa* tad-dar stess, kif ukoll a kawża ta' ħsejjes kontinwi, forti u insopportabili kaġunati bl-attivazzjoni tal-makna *fuq imsemmija*, sija a kawża tad-dħaħen u eżalazzjonijiet, u għat-tħeżżiż li tikkaġuna l-istess makna meta tkun attivata; u illi l-konvenuti kkomunikaw permezz ta' apertura (bieb) il-fond numru 15A, li huwa proprjetà ta' l-atturi, mal-fond numru 16, proprjetà *ta' terzi*; jitolbu illi, *premessi d-dikjarazzjonijiet* neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, il-konvenuti jiġu kundannati jneħħu, fi *żmien qasir prefiġġendo*, *iċ-ċmieni* attakkati mal-ħajt superjuri tad-dar nru. 15, Holy Trinity Street, Blata l-Bajda, proprjetà tagħhom, *ta' l-atturi*, il-blokk tal-ġebel u konkrete u ventijiet tal-ħadid fuq imsemmija, u jgħalqu u jneħħu l-kommunikazzjoni bejn il-fond *numru* 15A, proprjetà ta' l-atturi, u l-fond numru 16 proprjetà ta' terzi (minnhom detenut in lokazzjoni), taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi. Salva kwalunkwe ulterjuri azzjoni, speċjalment għall-każ li l-konvenuti ma jkunux ottemperaw ruħhom għall-ordni li tagħtihom il-*Qorti*. Bl-*ispejjeż*;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, li biha joppona ruħhom għall-ewwel domanda ta' l-atturi, peress illi x-xogħolijiet imsemmijin saru bil-kunsens ta' l-atturi, u mhumiex qegħedin jarrekaw id-*danni pretiżi*; u għat-tieni domanda, peress illi l-atturi ma adduċew ebda kawżali li tista' tagħ-

tigħhom id-dritt li jingħalaq il-bieb fil-kwistjoni, li kien sar ukoll bil-kunsens ta' l-atturi. Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-5 ta' Ottubru, 1954, li biha ġiet miċħuda t-talba ta' l-atturi; bl-ispejjeż; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi jirriżulta li l-konvenuti ħadu b'kera l-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni fil-15 ta' Frar, 1951, mingħand Tommaso Pace, komproprjetarju ta' l-istess fond ma' l-atturi, u b'intiża ta' dawn ta' l-aħħar. Il-konvenuti ħadu b'kera dan il-fond taħt il-kondizzjonijiet indikati fl-iskrittura fil-44 tal-proċess. Fil-korș tal-lokazzjoni, anzi fil-bidunett tagħha, il-konvenuti attivaw il-fond għall-inkaljar u d-dħin tal-kafè permezz ta' makna li huma daħħlu fil-fond għal dan l-iskop, u tellgħu xi ċmieni, kif ukoll ikkomunikaw dak il-fond ma' l-ieħor attigwu numru 16 imsemmi fiċ-ċitazzjoni. L-atturi qegħedin jġibu 'l quddiem żewġ domandi: waħda, il-kundanna tal-konvenuti biex ineħħu ċ-ċmieni, il-blokki tal-ġebel, concrete, u ventijiet tal-ħadid, imsemmijin fiċ-ċitazzjoni; u l-oħra, il-kundanna tal-konvenuti biex jgħalqu u jneħħu l-komunikazzjoni bejn il-fond numru 15A. u l-fond numru 16 fiċ-ċitazzjoni wkoll imsemmijin;

Illi l-kawżali ta' l-ewwel domanda mhijiex dik li l-konvenuti għamlu dawk ix-xogħlijiet mingħajr il-permess jew il-kunsens tagħhom, u lanqas li l-konvenuti għamlu l-istess xogħolijiet bi ksur ta' xi waħda mill-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni assunti minnhom; għall-kuntrarju, il-kawżali hi dik li bix-xogħlijiet fuq imsemmijin li għamlu l-konvenuti, dawn qegħdin jarrekaw danni kbar lill-atturi. Relativament għal dawn id-danni kbar, l-attur ma semma xejn fix-xhieda tiegħu (fol. 10); u l-attriċi tirrestrinġi dawn id-danni f'dawk ta' dħaħen, negrofun, ħsejjes, u vibrazzjonijiet (fol. 27 tergo), u dan minn xi sema 'l hawn; għaliex qabel, l-istess ma kienux jagħtuha fastidju (fol. 28). U jingħad illi l-attriċi "tirrestrinġi d-danni f'dawk li ssemmew", għaliex hija xehdet illi ma tafx jekk iċ-ċmieni kienux qegħedin jagħmlu ħsara fil-ħajt (fol. 28);

Illi, kif ġa ngħad, hi biss l-attriċi li tilmenta dwar id-danni imsemmijin pretiżi minnha. Kif gie ritenut minn dina

l-Qorti fis-26 ta' Mejju, 1936, fil-kawża "Bonnici vs. Zammit" (Kollez. XXIX-II-1079), biex il-proprjetarju jista' jagixxi għar-rimozzjoni ta' l-inkonvenjent kontra l-inkwilin, hu meħtieġ mhux biss l-element tad-dannu, imma wkoll dak ta' l-abbuż ta' l-inkwilin. Issa, apparti jekk hemmx jew le danni, ma jidherx illi kien hemm xi abbuż minn naħa tal-konvenuti. Għalkemm l-iskrittura tal-lokazzjoni hi ġenerika ħafna, mhux kontestat illi l-konvenuti għamlu dawk ix-xogħolijiet mill-bidunett tal-lokazzjoni; u dawk ix-xogħolijiet kienu jafu bihom l-atturi bla ma huma pprotestaw ruħhom għalihom, u għalhekk kien hemm żgur il-kunsens taċitu tagħhom. Wara kollox, kif ġa ntqal, l-atturi mhumiex jibbażaw l-azzjoni tagħhom fuq il-kawżali li l-konvenuti għamlu x-xogħolijiet mingħajr il-permess u l-kunsens tagħhom. Ukoll jekk il-konvenuti użaw mill-fond diversament minn dak miftiehem ma' Thomas Pace, il-fatt li dana għal erbgħa snin ma tkellem xejn, meta kien jaf b'dak iċ-ċirkustanza, jimporta kunsens taċitu minn naħa tiegħu għal dak li kienu għamlu l-konvenuti. U Thomas Pace kien dak li ttratta fuq il-lokazzjoni mal-konvenuti. L-attriċi kienet taf b'dan, tant illi hija ma marretx tipprotesta direttament mal-konvenuti, meta dehrilha illi dawn kienu qegħdin jimmolestawha u jarrekawlha danni, imma qalet lil Thomas Pace biex imur jipprotesta fuq daqshekk mal-konvenuti (fol. 29). Għalhekk ma jirrikorrix l-element ta' l-abbuż. Wara kollox, l-atturi lanqas qegħdin jibbażaw din id-domanda fuq xi abbuż minn naħa tal-konvenuti;

In kwantu għall-element l-ieħor tad-dannu, jiġifieri d-danni kbar lamentati mill-atturi, jew aħjar mill-attriċi, jirriżulta illi, anki wara l-lamenti ta' din ta' l-aħħar — u jingħad ta' din ta' l-aħħar, għaliex ma jirriżultax illi l-attur il-lamenta dwar xi danni — il-Pulizija rrinnovat lill-konvenuti l-permess biex dawn ikomplu jużaw il-fond bil-mod kif jinsab attwalment minnhom attivat. Hu veru illi, kif ġie deċiż bis-sentenza 'l fuq ċitata, il-fatt li l-Pulizija tagħti l-permess għall-impjant ta' makkinarju ma jippreġudikax id-drittijiet tat-terzi li jitolbu r-rimozzjoni ta' dak il-makkinarju; imma dina ċ-ċirkustanza turi, almenu "prima facie", illi, sakemm il-Pulizija rrinnovat dak il-permess, anki wara l-lamenti ta'

l-attriċi, ma rriżultalhomx minn danni minn naħa tal-konvenuti minħabba dak il-makkinarju mdaħħal minnhom fil-fond. U l-atturi, *fil-kors tal-kawża, ma ġiebu ebda prova* b'sostenn ta' l-allegazzjoni tagħhom dwar l-istess danni. Għalhekk din id-domanda ma tidherx li għandha tiġi milqugħa;

Illi, dwar it-tieni domanda, din id-domanda hija proprjament bla kawżali, u bħala tali ċ-ċitazzjoni relativament għaliha hi nulla (art. 155 (1) Kap. 15). Però, mid-dikjarazzjoni miġjuba minnhom ma' l-att taċ-ċitazzjoni jidher illi l-atturi qegħdin taċitament f'dan l-att ipoġġu l-kawżali ta' din id-*domanda fuq il-pretensjoni li bil-ftuħ ta' bieb, u kwindi bil*-kommunikazzjoni li l-konvenuti għamlu bejn iż-żewġ fondi, dawn qegħdin jippreġudikaw id-drittijiet tagħhom di fronti għat-terzi. Għalkemm skond il-liġi l-kawżali għandha tirriżulta miċ-ċitazzjoni, u mhux mid-dikjarazzjoni (P.A. 4 ta' Ottubru, 1950, "Gauci vs. Scerri"), "il tacito ed implicito ha la stessa forza ed efficacia dell'espresso" (Kollez. Vol. VI, 435). U għalkemm il-liġi tirrikjedi illi fiċ-ċitazzjoni tkun indikata, barra t-talba, anki l-kawżali tagħha, din il-kawżali *f'ċerti każi tkun hekk insita u nvoluta fid-domanda, illi ma* hemmx bżonn li tiġi espressa apparti (Kollez. XXIX-I-891). Fil-każ taħt konsiderazzjoni jidher illi jittratta minn dan; u għalhekk din id-domanda tista' titħares fuq l-imsemmija kawżali kif espressa u ndikata mill-atturi fid-dikjarazzjoni fuq imsemmija;

Illi anki hawn tidħol il-kwistjoni jekk bil-ftuħ ta' dak il-bieb u l-kommunikazzjoni li saret hemmx xi abbuż minn naħa tal-konvenuti. Dawna xehdu illi dik il-kommunikazzjoni huma għamluha *bil-kunsens ta'* Thomas Pace. Dana xehed illi, safejn jaf huwa, ma jidhirlhux, u ma jiftakarx, illi l-konvenuti semmew bibien (fol. 25); però ma jeskludix illi l-konvenuti semmewlu l-bieb (fol. 26). Minħabba f'hekk għandha tipprevali x-xhieda tal-konvenuti; iżjed u iżjed meta mill-iskrittura tal-lokazzjoni (fol. 44) jidher, għalkemm ġenerikament, illi l-konvenuti fil-fond riedu jirranġaw dak li hu ġebel, injam, eċċ., mill-aqsar żmien, u illi, fil-każ li jiġu biex jitilqu l-post, l-ewwel iridu jsiru l-alterazzjonijiet li jkunu saru. Dan juri

illi xi diskors dwar l-alterazzjonijiet, u *fil-ġebel*, *fil-fond kien* hemm. Barra minn dan, kien hemm il-kunsens tacitu ta' l-atturi; l-attur dwar daqshekk ma xehed xejn; l-attrici xehdet illi l-bieb ma tafx illi qiegħed jagħmel ħsara fil-bini tagħha (*fol*. 28 *tergo*), u *illi hija ilha 'l fuq minn sena taf illi hemm* dak il-bieb, u avvolja kienet taf bih, ma tkellmet xejn qabel, u tkellmet biss issa għaliex il-konvenuti qegħdin jagħmlu l-ħsejjes (fol. 29); jiġifieri *mhux għaliex il-konvenuti qegħdin* jippreġudikaw id-drittijiet tagħha di fronti għat-terzi, li hi l-kawżali ta' din id-domanda, kif implicitament dedotta mill-atturi. Għalhekk lanqas din id-domanda ma tidher illi għandha tiġi milqugħa;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-atturi, li biha dawn appellaw mis-sentenza fuq imsemmija tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-5 ta' Ottubru, **1954**;

Rat il-petizzjoni ta' l-atturi appellanti, li talbu r-revoka tas-sentenza appellata fuq imsemmija, u l-laqgħa tat-talbiet tagħhom; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi talbu t-tneħħija taċ-ċmieni attakkati mal-ħajt superjuri tad-dar tagħhom, kif ukoll il-blokk ta' ġebel u konkrit, u ventijiet, minħabba d-dannu li dawn ikkaġunaw għas-solidità tal-proprjetà tagħhom, kif ukoll minħabba l-ħsejjes, dħaħen u rwejjaħ, u tgħeżżiż tal-makna. Iżda mill-perizja *jirriżulta li l-ħsara u l-inkonvenjenti mhumiex ġejjin miċ-ċmieni* u mill-blokk ta' ġebel u konkrit u ventijiet, iżda mill-makna u mis-sħana tal-kaldarun. Anzi jirriżulta li, jekk jitneħħew iċ-ċmieni, *l-inkonvenjenti* jikbru. L-atturi ma talbux it-tneħħija jew xi modifikazzjoni fil-makna u fil-kaldarun, minħabba l-ħsara u abbuż tal-godiment tal-fond, kif kien ikun loġiku li jagħmlu. Intant il-Qorti la tista' tbiddel it-talba u lanqas il-kawżali tagħha;

Ikkunsidrat;

Illi l-Ewwel Qorti daħlet fil-kwistjoni jekk il-konvenuti **kellhomx il-kunsens ta'** *l-atturi* **biex** *jibnu ċ-ċmieni* u blokk ta' ġebel u konkrit, u waslet għall-konklużjoni li kien hemm

il-kunsens, almenu taċitu. Jekk fuq il-provi l-Ewwel Qorti kienetx ġustifikata tasal f'dik il-konklużjoni, din il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha tippronunzja ruħha; għax l-azzjoni mhix bażata fuq in-nuqqas tal-kunsens jew vjolazzjoni ta' xi divjet lokatizju, peress li dik il-kawżali ma tinsabx dedotta fiċ-ċitazzjoni;

Ikkunsidrat;

Illi fil-kirografu tal-lokazzjoni kien ġie miftiehem espressament li "l-proprjetarju jżomm id-dritt li, fil-każ li 'l quddiem dak li ikun sar irid li jitneħħa, taħt ebda raġuni dan ma jista' jiġi rifjutat, anzi jerġa' jsir f'qasir żmien". Iżda l-atturi ma eżerċitawx l-azzjoni li tagħtihom dik il-klawsola ta' l-obligazzjoni, u għalhekk il-Qorti ma tistax tilqa' t-talba fuq ir-rifless li ġej minn dak il-patt;

Ikkunsidrat;

Illi, fuq il-ftuħ tal-bieb diviżorju, irriżulta li dana la għamel ħsara lill-bini u lanqas iżid l-inkonvenjent lamentat mill-atturi rigward ħsejjes, dħaħen u rwejjaħ, jew tgħeżżiż: għax fuq daqshekk ma jagħmel ebda differenza. Lanqas ma jista' jippreġudika d-drittijiet ta' l-atturi quddiem u in relazzjoni mat-terzi, sidien il-fond kontigwu; għax l-inkwilin ma jistax joħloq servitujiet fuq il-fond mikri għandu, u mat-tmiem tal-lokazzjoni sid il-post jista' dejjem jeżiġi li l-bieb jerġa jinbena, u b'hekk jitneħħa (Appell Ċivili, 1 ta' Mejju, 1953, "Grech vs. Gauci");

Ikkunsidrat;

Illi t-talba għall-għeluq ta' dak il-bieb ma għandhiex kawżali oħra ħlief dawk li hemm premessi fiċ-ċitazzjoni u dik tal-preġudizzju tad-dritt imsemmi fid-dikjarazzjoni; u ebda aċċenn għal kawżali oħrajn ma tirriżulta dedotta mill-atturi; u għalhekk il-Qorti ma tistax tikkunsidra l-azzjoni fuq il-kawżali mhux dedotta ta' nuqqas ta' kunsens, vjolazzjoni ta' patti lokatizji, espressi jew taċiti, inkella ta' obligu kontrattwali għar-ripristinament ta' l-istat oriġinali tal-fond; għax il-kawżali fiċ-ċitazzjoni ma tistax titbiddel, u l-Qorti għandha toqgħod biss fuq il-kawżali u t-talba dedotti, u xejn iżjed;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellanti; salva lill-atturi kull xorta ta' azzjoni oħra, jekk u skond il-liġi.