QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 11/2017 MH

Illum, 6 ta' Ottubru, 2021

L-Avukat Dottor Mark Anthony Micallef (K.I. 462050M) u stante l-mewt tal-istess Avukat Dottor Mark Anthony Micallef, b'digriet tal-Qorti datat 6 ta' Ottubru, 2021 l-atti ġew trasfużi f'isem Rachelle Manduca (ID 815657M)

vs

Matthew Buttigieg (K.I. 271884M) u martu Francesca Buttigieg (K.I. 253185M)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-attur tal-5 ta' Jannar 2017** permez ta' liema ġie premess –

"Jesponi bir-rispett u bil-ġurament tiegħu jikkonferma:

1. *Illi l-esponenti huwa l-proprjetarju tal-fond 35, Sur Santa Barbara, Valletta;*

2. *Illi l-konvenuti installaw, b'mod għal kollox illegali u abbużiv, solar panels u installazzjonijiet aċċessorji fuq il-bejt tal-fond 38, Sur Santa Barbara, Valletta u dan kif jidher mill-anness ritratt markat Dok. 'MAM 1';*

3. *Illi l-preċitati solar panels u installazzjonijiet aċċessorji li l-konvenuti installaw b'mod għal kollox illegali u abbużiv huma viżibbli mill-fond di proprjetà tal-esponenti, tant illi r-ritratt hawn fuq imsemmi ittieħed minn ġewwa l-fond tal-esponenti;*

4. *Illi l-preċitati solar panels u installazzjonijiet aċċessorji li l-konvenuti installaw b'mod għal kollox illegali u abbużiv fil-fond 38, Triq Sur Santa Barbara, Valletta qegħdin joħolqu inkonvenjent u molestja gravi fil-konfront tal-esponenti inter alia billi għandhom impatt negattiv fuq il-proprjetà tal-esponenti, qed ikerrħu b'mod illegali u abbużiv l-ambjenti tal-madwar u veduti viżibbli mill-fond tal-esponenti, f'żona li hija klassifikata bħala urban conservation area, World Heritage Site kif ukoll Area of High Landscape Value fil-kuntest tal-fortifikazzjonijiet tal-Belt Valletta skond l-A.L. 133/2001;*

5. *Illi għalhekk l-esponenti għandu interess li l-imsemmija solar panels u installazzjonijiet aċċessorji jitneħħew sabiex tali inkonvenjent u molestja gravi ma jibqgħux iseħħu;*

6. *Illi l-fatti hawn fuq esposti huma kollha magħrufa lill-esponenti personalment;*

7. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi jgħidu l-konvenuti għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti opportuni:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi li s-solar panels u installazzjonijiet aċċessorji li l-konvenuti installaw, b'mod għal kollox illegali u abbużiv, fuq il-bejt tal-fond 38, Sur Santa Barbara, Valletta qegħdin joħolqu inkonvenjent u molestja gravi fil-konfront tal-esponenti inter alia billi għandhom impatt negattiv fuq il-proprjetà tal-esponenti, qed ikerrħu b'mod illegali u abbużiv l-ambjenti tal-madwar u veduti viżibbli mill-fond tal-esponenti, f'żona li hija klassifikata bħala urban conservation area, World Heritage Site kif ukoll Area of High Landscape Value fil-kuntest tal-fortifikazzjonijiet tal-Belt Valletta skond l-A.L. 133/2001;*

2. *Tordna lill-konvenuti sabiex ineħħu tali s-solar panels u installazzjonijiet aċċessorji, a spejjeż tagħhom, okkorrendo taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi, u dan entro terminu qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiffissa;*

3. *Fl-eventwalità li l-konvenuti ma jottemperawx ruħhom mat-tieni talba entro t-terminu lilhom prefiss, tawtorizza lill-esponenti sabiex ineħħi tali s-solar panels u installazzjonijiet aċċessorji, a spejjeż tal-konvenuti, okkorrendo taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi*

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li qed jiġu minn issa stess imsejħa għas-subizzjoni tagħhom."

Rat id-digriet tagħha datat 1 ta' Frar, 2017[1]

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti tat-23 ta' Frar 2017**[2] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet[3] -

"Jesponu u jeccepixxu bir-rispett u Matthew Buttigieg [K.I. nru. 271884M] bil-gurament tieghu jikkonferma:

Illi l-istanza attrici hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez, inter alia, ghal dawn il-motivi:

1. Illi l-installazzjonijiet mertu tal-kawza (pannelli solari fuq il-bejt tal-proprjetà tal-konvenuti) huma hekk installatati bl-approvazzjoni ta' l-Awtoritajiet koncernati u kull allegazzjoni xort'ohra ghandha tigi debitament pruvata.

2. Illi bla pregudizzju ghal dak s'issa eccepit, fejn l-istanza attrici hi bazata fuq kif l-installazzjonijiet de quo jimpingu fuq l-ambjent u l-estetika taz-zona tal-madwar, l-attur irid juri l-interess guridiku tieghu biex isejjes it-talba tieghu fuq tali motiv. Dan qed jinghad ghax l-"actio popolaris" hi rizervata lic-cittadin privat f'kazijiet tassattivi u specifici u l-kaz prezenti mhux wiehed minnhom. F'partijiet ta' l-ewwel talba, l-attur qed idur lejn l-awtorità gudizzjarja biex tinkiseb dikjarazzjoni gudizzjarja li tmur lil hinn mill-isfera tal-jeddijiet personali tieghu u jiddomanda ezitu favur il-pubbliku in generali. Dan mhux konsentit.

---

[1] Folio 7
[2] Folio 15
[3] Fol 15 et seq

3. Illi minghajr pregudizzju ghal dak s'issa eccepit, l-attur jehtieglu jipprova, in virtú l-Art. 562 Kod. Proc. Civ., kif l-installazzjonijiet de quo huma ta' molestja u ta' inkonvenjent ghalih. Addizzjonalment, l-attur irid ukoll juri, bi provi tajbin u idoneji skond l-Art. 558 u 559 Kod. Proc. Civ., kif l-allegati molestja u inkonvenjent huma tant serji, gravi u intollerabbli li jinnecessitaw ir-rimozzjon ta' l-installazzjonijiet.

4. Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, l-konvenuti ma qed jarrekaw l-ebda molestja u/jew inkonvenjent lill-attur u ma qedx jilledu, ifixxklu jew jiddiminwixxu l-jedd ta' l-istess attur li jgawdi mill-beni tieghu.

5. Illi fl-ahhar, u dejjem bla pregudizzju, l-istanza attrici ma hi xejn hlief azzjoni fiergha, vessatorja u temerarja, immirata biss biex iddejjaq lill-konvenuti stante li l-attur kien diga' ha passi amministrattivi dwar il-kwistjoni odjerna ma' l-Awtoritajiet kompetenti, liema passi gew rigettati.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat il-provi tal-partijiet u n-Noti ta' Sottomissjonijiet tagħhom.

Rat l-atti tal-aċċess li għamlet fil-proprjeta' tal-attur nhar it-12 ta' Lulju 2017.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-kawża odjerna l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti sabiex tiddikjara li l-pannelli fotovoltajiċi u nstallazzjonijiet aċċessorji nstallati mill-konvenuti fuq il-bejt tad-dar tagħhom, li tinsab qrib il-fond proprjeta' ta' l-attur, huma llegali u abbużivi u qegħdin joħolqu nkonvenjent u molestja gravi fil-konfront tiegħu. Huwa qed jitlob ukoll lill-Qorti sabiex tordna t-tneħħija tagħhom a spejjeż ta' l-istess konvenuti u fin-nuqqas li dawn jottempraw ruħhom ma' l-ordnijiet tal-Qorti huwa qiegħed jitlob l-awtorizzazzjoni tagħha sabiex ineħħihom huwa stess a spejjeż tal-istess konvenuti.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti jiċħdu dawn il-pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt. Huma jargumentaw li kollox sar skont il-permessi tal-Awtoritajiet kompetenti. U fi kwalunkwe każ l-attur irid iġib il-prova sal-grad rikjest mill-liġi li l-installazzjonijiet de quo huma ta' molestja u nkonvenjent għalih u li dawn huma serji, gravi u ntollerabbli tant li t-tneħħija tagħhom hija meħtieġa.

Mill-provi mressqa jirriżulta li –

1. L-attur huwa s-sid tal-fond 33, 34, 35 u 36 Sur Santa Barbara, Valletta. Din il-proprjeta' xtraha fuq medda ta' żmien u tinsab f'kantuniera. Huwa xehed li nvesta ħafna flus biex irrestawraha u għandha (kellha) l-viżwali tal-port il-kbir kollu. Minħabba n-natura tal-impenji tiegħu fl-esteru l-attur rari jkun Malta u meta jiġi huwa joqgħod fit-tieni sular tal-fond u ċioe' s-sular ta' taħt il-penthouse. Din il-penthouse hija mikrija lil persuna mportanti fil-qasam internazzjonali li jiġi f'Malta circa tlieta jew erba' darbiet f'sena. L-attur kompla jixhed li din it-terza persuna għażel li jikri mingħandu minħabba li l-penthouse għandha xenarju b'impatt viżwali sabiħ ħafna[4];

[4] Xhieda a fol 46 et seq

2. Il-konvenuti huma proprjetarji tal-fond numru 38, Sur Santa Barbara, Valletta u xtrawh permezz ta' kuntratt datat 21 ta' Frar 2013[5]. Huma nstallaw il-pannelli fotovoltajiċi in kwistjoni fis-sena 2015 sabiex jiġġeneraw enerġija rinnovabbli u jffrankaw l-ispejjeż tad-dawl. Skont id-dokumentazzjoni esibiti[6] tali installazzjoni saret skont l-i*standards* rikjesti mill-awtoritajiet kompetenti sabiex ikunu jistgħu jitqabbdu mal-grid tal-Gvern.

3. Mill-aċċess li sar mill-Qorti ġie kkonstatat li –

- dawn iż-żewġ proprjetajiet jinsabu biswit xulxin u huma diviżi minn trejqa;
- fuq il-bejt tal-konvenuti hemm sitt pannelli;
- l-installazzjoni *de quo* ma temetti ebda ħsejjes jew vibrazzjonijiet;
- kemm it-terrazzin u anke ż-żewġ itwieqi tal-*living room* tal-fond ta' l-attur jagħtu għal fuq il-pannelli in kwistjoni kif jidher minn sensiela ta' ritratti meħuda waqt l-istess aċċess[7].

L-attur qiegħed jibbaża l-azzjoni tiegħu fuq l-ilment li l-pannelli solari in kwistjoni huma kontra l-liġi u abbużivi, huma viżibbli mill-proprjeta' tiegħu u qegħdin joħolqulu nkonvenjent u molestja gravi stante li għandhom impatt negattiv fuq il-proprjeta' tiegħu u qed ikerrħu l-ambjent tal-madwar u veduti viżibbli mill-fond tiegħu f'żona li hija kklassifikata bħala *urban conservation area*, *World Heritage Site* kif ukoll *Area of High Landscape Value* fil-kuntest tal-fortifikazzjonijiet tal-Belt Valletta ai termini tal-Avviż Legali 133 tal-2001.

[5] Fol 101 et seq
[6] Fol 96 et seq
[7] Fol 27 et seq

L-attur jargumenta li l-illegalita' u l-abbuż tal-pannelli fotovoltajiċi jirriżultaw mill-fatt li dawn jiksru servitu' legali kostitwita għall-utilita' pubblika mir-regolamenti tal-ippjanar, senjatament mill-*Policy and Design Guidance 2007* (DC2007).

Il-Qorti tirrileva li ġurisprudenza konsistenti tafferma li f'ċerti ċirkustanzi, regolamenti ntiżi li jirregolaw l-iżvilupp jikkreaw servitujiet ta' utilita' pubblika ai termini tal-artikolu 402 tal-Kodiċi Ċivili.

Ingħad hekk mill-Qorti tal-Appell fil-każ **Michael Risiott et vs Carmel Bajada noe et deċiż fil-5 t'Ottubru 2001 -**

"Il-partijiet iċċitaw diversi sentenzi biex isaħħu t-tezijiet opposti taghhom. L-aħħar sentenza li ngħatat, u li qieset ukoll id-dottrina kif imfissra fis-sentenzi li ngħataw qabel, hija dik li ngħatat mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Frar 1997 fl-ismijiet ***Alexander Eminyan versus John Mousu' proprio et nomine et****. Kemm l-atturi kif ukoll l-awtorita' konvenuta qegħdin jgħidu li din is-sentenza ssaħħaħ it-teżi tagħhom.*

Dik is-sentenza tidher li taqbel ma' dak li trid l-awtorita' meta tgħid illi :-

Ċertament mhux kull vjolazzjoni tal-kundizzjonijiet tal-permessi tal-bini jagħtu aditu ghall-azzjoni ċivili lil terzi li jħossu ruħhom preġudikati b'tali vjolazzjoni. Ċertament mhux il-kompitu tal-ġar li jassikura l-osservanza tar-regolamenti ta' l-estetika, l-uniformita' tal-bini fl-inhawi jew it-tħassir ta' l-iskyline. Dawn materji li jaqgħu fil-kompetenza ta' l-awtorita' li toħroġ il-permessi u huma regolati bil-liġijiet speċjali li jirrikjedu tali permessi u li jassikuraw il-mod kif tali permessi kellhom jigu mħarsa.

Madankollu, il-Qorti ta' l-Appell f'dik is-sentenza kompliet tgħid illi l-liġijiet speċjali dwar il-bini jiġġeneraw mhux biss relazzjoni ta' natura amministrattiva bejn l-awtorita' u dak li jinħariglu l-permess – relazzjoni li fiha terzi a jistgħux jindaħlu jekk mhux bil-modalitajiet u proċeduri maħluqa fl-istess liġi speċjali – iżda joħolqu wkoll drittijiet privati li għandhom min-natura ta' servitujiet legali. Fil-fatt, qalet il-Qorti ta' l-Appell, ***il-Kodiċi Ċivili, dwar servitujiet legali, jgħid li dawn jinħolqu mhux biss mid-disposizzjonijiet tal-Kodiċi stess iżda wkoll minn regolamenti speċjali :-***

….. ….. ….. huma dawn ir-regolamenti li, skond il-Kodiċi Ċivili, joħolqu servitujiet legali ta' utilita' pubblika : servitujiet legali li l-liġi tikkreja bejn żewġ fondi, jew għaliex hu hekk neċessarju jew utli fl-interess tal-pubbliku in ġenerali, jew ta' individwu partikolari ; servitujiet legali li huma in effetti limitazzjoni tad-drittijiet tal-proprjeta' skond l-esiġenzi tal-konvivenza soċjali, kemm dawk li jinteressaw is-soċjeta' in ġenerali kif ukoll dawk li jinteressaw ir-relazzjonijiet bejn individwu u ieħor[8].

L-art. 402(1) tal-Kodici Civili jiddisponi illi : "Is-servitujiet maħluqa mil-liġi għall-utilita' pubblika huma stabbiliti minn liġijiet jew regolamenti speċjali". Il-Kodiċi Ċivili allura jirrikonoxxi dawn il-limitazzjonijiet ta' l-użu tad-dritt ta' proprjeta' għall-utilita' pubblika u jikkwalifikahom bħala servitujiet. Dan ifisser li tapplika għalihom ukoll id-definizzjoni ta' servitu' fl-artikolu 400 ta' l-istess Kodiċi, li jgħid hekk :-

Is-servitu' hu jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond ta' ħaddieħor, sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid.

[8] Tipa grassa b'enfasi ta' din il-Qorti

………. omissis ……….

Għandu allura jkun ċar li mill-fattispecie tal-kawża hu stabbilit li teżisti servitu' predjali legali pubblika li tirregola t-tip ta' żvilupp u l-għoli tal-kostruzzjonijiet fiż-żona b'uniformita' fl-interess komuni, u li kull min jagħżel li jibni f'dak l-iżvilupp hu obbligat li josserva dik is-servitu'. Mhux biss: stabbilita' l-figura ġuridika li hi applikabbli għall-fatt taħt eżami, jeħtieġ bilfors li jiġi identifikat liema hu l-fond dominanti u liema hu l-fond servjenti. Dan għaliex hu biss jekk jirriżulta dan in-ness bejn iż-żewġ fondi li jista' jinħoloq l-interess ġuridiku ta' azzjoni f'xi wieħed mill-proprjetarji tagħhom. Fil-każ taħt eżami, dan l-aspett ma jippreżenta l-ebda diffikolta' għaliex hu ċar illi kostruzzjoni abużiva da parti tal-konvenut fir-rigward tal-għoli aktar minn dak permess għaż-żona jkun jippreġudika l-fond ta' l-attur direttament. Hu għalhekk ċar li l-fond ta' dan hu dak dominanti waqt li l-fond tak hu dak servjenti.

Una volta, kif ingħad, ġiet identifikata l-figura ġuridika li tikkreja drittijiet u obbligi, il-Qorti ma tarax li jista' jkun hemm ostakolu għall-eserċizzju ta' azzjoni ċivili da parti tas-sid dominanti kontra s-sid ta' fond servjenti f'każ ta' vjolazzjoni ta' dan id-dritt ta' servitu' li l-fond tiegħu jgawdi, anke jekk tali servitu' hu kwalifikat bħala wieħed legali u pubbliku.

\

Din is-silta pjuttost twila mis-sentenza citata mill-awtorita' tmur kontra t-tezi ta' l-istess awtorita' għax qiegħda tgħid li r-regolamenti tal-bini joħolqu servitujiet favur privati, u għax qiegħda tafferma d-dritt u interess tal-privat li jmexxi b'azzjoni ċivili meta jkun hemm ksur ta' dan is-servitu' li jgawdi l-fond tiegħu. Huwa minnu li dik is-sentenza kienet inqatgħet kontra l-attur iżda mhux għax il-Qorti kienet sabet li ma kellux interess, iżda għax sabet, fil-meritu, li "ż-żjieda fl-għoli ma kienitx tali li setgħet titqies li kienet notevolment tippreġudika s-servitu'

li l-fond dominanti ta' l-attur appellat kien igawdi fuq il-fond servjenti tal-konvenut nomine".

<u>Il-posizzjoni legali għalhekk jidher li hi li r-regolamenti tal-bini joħolqu żewġ relazzjonijiet : (a) waħda amministrattiva bejn l-awtorita' u dak li lilu jinħareġ il-permess tal-bini, u f'din ir-relazzjoni terzi ma jistgħux jindaħlu, u (b) relazzjoni ċivili tan-natura ta' servitu' bejn il-ġirien, sidien privati</u>.

Minn dan isegwi li l-permess, li hu espressjoni tar-relazzjoni li sejjaħniela amministrattiva, ma jinteressax lit-terzi, għax la jżid u lanqas inaqqas id-drittijiet tagħhom. Ukoll jekk bini jsir skond il-permess, ma jfissirx li jista' jirfes drittijiet ta' terzi fosthom servitujiet. Għalhekk, għall-attur huwa indifferenti jekk il-bini sarx bil-permess jew mingħajru.

Għal din ir-raġuni, l-attur ma għandu ebda interess li jmexxi bir-raba' u l-ħames talbiet li jridu li l-Qorti tħassar il-permess għax ma nħariġx kif trid il-liġi. Safejn tolqot dawn it-talbiet, l-eċċezzjoni ta' l-awtorita' hija tajba u għandha tintlaqa'.

Dwar l-interess ta' l-atturi biex imexxu bit-talbiet l-oħra, irridu naraw jekk il-liġi li l-atturi qegħdin jgħidu li nkisret hijiex waħda li, bħal fil-każ ta' ***Alexander Eminyan versus John Mousu' proprio et nomine et****, toħloq ukoll servitujiet legali fl-interess privat.*

L-argument fis-sentenza ta' ***Alexander Eminyan versus John Mousu' proprio et nomine*** *huwa mibni, kif rajna, fuq l-art. 402(1) tal-Kodiċi Ċivili u li bis-saħħa ta' dan l-artikolu r-regolamenti tal-bini joħolqu servitujiet bħal dawk imfissra fl-art. 400 ta' l-istess kodiċi.*

(……)

Dan ifisser li l-liġijiet jew regolamenti speċjali joħolqu servitujiet "għall-utilita' pubblika" ; huma biss is-servitujiet stabbiliti bis-sub-titolu tal-Kodiċi Ċivili dwar servitujiet maħluqa mil-liġi li huma "għall-utilita' privata". Naturalment, huma biss is-servitujiet maħluqa "għall-utilita' privata" li jiġġeneraw drittijiet favur privati : is-servitujiet maħluqa "għall-utilita' pubblika" jkunu mħarsa mhux mill-privati iżda mill-awtorita' pubblika, li f'idejh huwa fdat il-ħarsien ta' l-interess pubbliku.

Dan ma jfissirx, naturalment, li liġi oħra li ssir wara ma tistax, kontra dak li jgħid l-art. 402(1), toħloq ukoll servitujiet "għall-utilita' privata"; ifisser biss li ma nistgħux ninqdew bil-kliem waħdu ta' l-art. 402 biex ngħidu li l-liġijiet u r-regolamenti tal-bini joħolqu servitujiet privati. Biex tagħmel hekk, iżda, l-liġi li ssir wara trid twaqqa' l-preżunzjoni li joħloq l-art. 402 tal-Kodiċi Ċivili illi s-servitujiet maħluqa b'liġijiet u regolamenti speċjali huma għall-utilita' pubblika, u mhux privata.

Li rridu nagħmlu, fil-fehma tal-Qorti, hu li naraw jekk il-liġijiet u r-regolamenti partikolari għandhomx il-ħsieb li joħolqu servitujiet privati, barra milli jirregolaw ir-relazzjoni amministrattiva bejn l-awtorita' u dak li jinħariġlu l-permess. Dawn is-servitujiet privati jinħolqu jekk il-liġijiet jew regolamenti iġibu sitwazzjoni fejn jista' jkun identifikat fond dominanti u fond servjenti.

Fil-każ tal-lum il-liġi speċjali hija l-Att ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Iżvilupp (Att I ta' l-1992). B'mod partikolari, l-atturi qegħdin jgħidu li skond skema magħmul taħt il-liġi għall-iżvilupp ta' bini fiż-żona fejn hemm il-bini tal-partijiet, hemm limitazzjoni fil-għoli tal-bini, u li l-bini tal-konvenuti kiser il-liġi għax huwa ogħla minn kemm irid dan l-iskema.

Fil-fehma tal-Qorti, din hija sitwazzjoni fejn kull bini fl-iskema huwa fl-istess ħin fond dominanti u fond servjenti, għax huwa soġġett għal-limitazzjoni dwar għoli iżda fl-istess ħin igawdi wkoll is-servitu' li bini ieħor ma jkunx ogħla minnu. Għalhekk, ladarba qegħdin f'sitwazzjoni fejn il-fond ta' l-atturi huwa identifikat bħala fond dominanti, jidher ċar id-dritt ta' azzjoni ta' l-atturi biex iħarsu s-servitu' li jgawdi l-fond tagħhom."

Anke fil-każ **David Farrugia et vs Marco Micallef deċiż fit-8 ta' Jannar 2002** il-Qorti kkonfermat li -

"l-istess permess maħruġ mill-awtorita` kompetenti, li fuqu qed jibbaża l-istess konvenut, inħareġ abbażi tar-regolamenti tal-bini viġenti, liema regolamenti joħolqu servitujiet legali ta' utilita` pubblika, u li għalhekk id-dritt tal-atturi huwa proprju naxxenti mill-istess regolamenti, f'dan il-kaz, indikati wkoll fl-istess permess tal-bini, li jissalvagwardjaw il-proprjeta` tal-atturi anke mill-imposizzjoni ta' introspezzjoni ghal fuq il-proprjeta` taghhom,

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern dan ifisser li bir-regolament tal-Ippjanar u ċioe' l-policy 13.5 tal-*Policy and Design Guidance 2007* (DC 2007) li kienet il-policy applikabbli fl-epoka li ġew installati l-pannelli fotovoltajiċi mill-konventi, hemm servitu' legali ta' utilita' pubblika skont ma jipprovdi l-artikolu 402 (1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Kwindi l-bini regolat mid-DC 2007, inkluż dawk tal-partijiet fil-kawża, filwaqt li huwa kollu meqjus bħala fond dominanti u servjenti fl-istess ħin, huwa marbut bir-regoli msemmija.

Ferm il-premess, il-Qorti tagħmilha ċara li mhuwhiex il-kompitu tagħha li tidħol fir-rwol u tissostitwixxi l-poter tal-Awtorita' tal-Ippjanar fit-tħaddim u l-eżekuzzjoni ta' dawk ir-regolamenti msemmija. Kif qalet il-Qorti fil-każ **Charles sive Carmel Debono et vs Brian Cutajar et deċiż fis-16 ta' Novembru 2017 -**

"F'dan ir-rigward, il-Qorti taqbel mal-Konvenuti, li l-policy tal-Awtorita' tal-Ippjanar DC2007 jikkonsisti f'linji gwida li jiġu applikati mill-istess Awtoritá in konnessjoni ma' permessi tal-bini (a` fol 155). Dawn il-linji gwida u 'policies' tal-Awtorita' tal-Ippjanar jirrigwardaw biss lil dik l-Awtorita' fil-konsiderazzjonijiet li hija intitolata li tagħmel taħt l-Att li jikkostitwiha (Kap 552 tal-Liġijiet ta' Malta), iżda ma jirrigwardawx lil din il-Qorti. In-normativa li fuqha timxi l-Awtorita' in kwistjoni ma jistgħux ikunu applikati direttament mill-Qrati Ċivili għaliex ma għandhomx ġurisdizzjoni li jagħmlu dan. Il-koinvolġiment tal-Qrati Ċivili safejn jirrigwarda dawn il-policies, huwa wieħed għal kollox limitat. L-adeżjoni tal-Qrati Ċivili sa fejn jirrigwardaw dawn il-policies hija wahda pjuttost indiretta milli diretta bħal meta jiġu aditi biex jissindakaw id-diskrezzjoni tal-istess Awtorita' taħt artikolu 469A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Eżempju ieħor tal-mod kif il-Qrati Ċivili jieħdu konjizzjoni ta' dawn ir-regolamenti indirettament huwa meta l-Kap 551 tal-Liġijiet ta' Malta jippermetti appelli lill-Qorti tal-Appelli fuq punt ta' liġi minn deċiżjonijiet tal-Bord ta' Reviżjoni tal-istess Awtorita' (ara artiklou 50(1) et sequens tal-Kap 551 tal-Liġijiet ta' Malta). Kieku kellu jkun konċess, li l-Qrati Ċivili japplikaw direttament huma dawn il-policies u regolamenti, fir-rejalta' jkunu qegħdin jissostitwixxu d-diskrezzjoni tal-Awtorita` in kwistjoni b'konsegwenza ta' straripament ġurisdizzjonali."

Inoltre u kif ingħad fil-każ **Dentista Gerald Zammit vs Alfred Borg deċiż fl-20 ta' Novembru 2003 –**

"Ma jistax iżda l-attur jagħmel minn din il-kawża inkjesta dwar kif imxiet l-awtorità."

Jirriżulta mill-provi li kif xehed Oliver Magro in rappreżentanza ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar[9] il-Belt Valletta hija UNESCO World Heritage Site u ġiet anke skedata mill-Gvern bis-saħħa tal-Avviż 133/2001. Hija wkoll *urban conservation area*. Limitazzjonijiet dwar għoli tal-bini ma hemmx u x-xhud kien ċar ukoll li r-residenti fil-Belt Kapitali setgħu jinstallaw pannelli solari fuq il-bjut tagħhom għax ma kienx hemm restrizzjonijiet biex dan iseħħ. Magro kompla jgħid[10] li fuq il-propjeta' tal-konvenuti kien inħareġ permess tal-iżvilupp bin-numru 951/13 li ma kinitx tinkludi applikazzjoni għall-installar ta' pannelli solari pero' fl-epoka tal-2013 ma kien hemm ebda ħtieġa li ssir applikazzjoni għall-installazzjoni tal-pannelli solari fuq il-bejt dment li jsiru skont il-policies ta' dak iż-żmien u ċioe' d-DC 2007. Altrimenti kien ikollha ssir applikazzjoni mal-MEPA. Policies speċifiċi applikabbli biss għall-Belt Valletta rigwardanti l-istallazzjoni ta' pannelli solari ma hemmx.

Skont policy 13.5 tal-*Policy and Design Guidance 2007* l-istallazzjoni tal-pannelli fotovoltajiċi u servizzi oħra hemm indikati għandha ssir bil-mod li l-inqas joħloq impatt viżiv negattiv mit-toroq tal-madwar u bini viċin. L-installazzjoni trid ukoll issir mill-inqas 2 metri minn quddiem u wara tal-bejt. Fejn dan mhux possibbli f'każ ta' bjut li m'għandhomx fond ta' 4 metri, l-istallazzjoni għandha ssir mill-inqas 2 metri 'l ġewwa minn naħa ta' quddiem tal-bejt biss. Irid ikun hemm ukoll screening integrat fid-disinn. Tali servizzi m'għandhomx jeċċedu l-għoli ta' 1.5metri 'l fuq mill-bejt.

Inġiebet il-prova li wara li sar rapport rigwardanti l-istallazzjoni tal-pannelli fotovoltajiċi mill-konvenuti, u wara li saret id-debita spezzjoni mill-ispetturi tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar, l-istess Awtorita' kkonkludiet li dawn il-pannelli ma

[9] Fol 45A
[10] Fol 47 et seq

kinux jiksru l-policies applikabbli għal dak iż-żmien. Il-konklużjoni ta' din l-ispezzjoni mill-ispetturi kienet hekk[11] –

"Site has been inspected along with enforcement officer Anthony Baldacchino. It transpired that the highest part of the solar panels are located beyond 1.5m from roof of which they are installed. In addition, they are not visible from the facades of the building as they are distant at 4.2 m.

The installation took place prior to November 2015 therefore the present policy does not apply. Case is considered as closed case."

Fl-ewwel lok u b'referenza għall-argument ta' l-attur li r-rapport li sar mill-ispetturi msemmija m'għandux jiġi ammessa bħala prova minħabba li ma ġiex maħluf bil-ġurament mill-persuna li rrediġietu[12] il-Qorti tqis li dan l-argument huwa nfondat stante li l-istess rapport ġie esibit minn uffiċjal stess tal-Awtorita' tal-Ippjanar mir-rekords tagħha. Inoltre l-Qorti tqis li kif ingħad fis-suespost, mhuwhiex il-kompitu tagħha li tidħol hi biex tindaga dwar u tenforza l-konformita' o meno *per se* tal-*policy* DC 2007. *Detto cio'* u bla preġudizzju għal dak li ngħad, il-Qorti tosserva li filwaqt li l-attur qiegħed jisħaq li kuntrarjament għal dak ikkonstatat mill-ispetturi tal-MEPA, d-distanza tal-pannelli fuq ir-residenza tal-konvenuti hija inqas mid-distanza regolamentari mix-xifer tal-bejt, huwa qatt ma talab lill-Qorti twettaq aċċess hi fil-proprjeta' tal-konvenuti. Inoltre, u mingħajr ma tidħol f'dettalji ta' miżurar ta' distanzi, il-Qorti tosserva anke mir-ritratti esibiti li l-pannelli in kwistjoni jinsabu fuq is-saqaf ta' kamra li tinsab fuq il-bejt tal-konvenuti u kwindi huwa mifhum li l-kejl tad-distanzi mill-Awtorita' kompetenti waqt l-ispezzjoni sar fil-kuntest tal-bejt kollu.

[11] Fol 79
[12] Fol 132

Dwar l-i*screening* ta' madwar il-pannelli li jissemma fid-DC 2007 huwa minnu li preżentament, mir-ritratti esibiti in atti, ma jidhirx dan l-i*screening*. Pero' l-Qorti hija tal-fehma li fi kwalunkwe każ dan ma jolqotx is-servitu' li minnha jgawdi l-fond tal-attur. Il-Qorti kkonstatat mill-aċċess u kif muri wkoll mir-ritratti esibiti li l-proprjeta' tal-konvenuti tinsab f'livell ftit aktar baxx minn dak tal-attur u kwindi tenut kont ukoll l-angolazzjoni tal-pannelli, jkunu f'liema parti tal-bejt ikunu u bl-i*screening* parzjali o meno, xorta dawn (u partikolarment il-wiċċ tagħhom) ser jibqgħu ben viżibbli mill-proprjeta' tal-attur. Jiġi sottolineat li l-policy DC 2007 ma toħloqx biss servitu' ta' utilita' pubblika a favur għall-attur imma anke a favur il-konvenuti. Infatti skont dik il-policy l-istess konvenuti kellhom id-dritt li jinstallaw il-pannelli fotovoltajiċi kif fil-fatt għamlu u l-attur m'għandu ebda dritt skont il-liġi li jiddetta jew jippretendi li l-konvenuti ma jpoġġux pannelli solari fil-proprjeta' tagħhom għax l-estetika tagħhom ddejqu. Dan qed jingħad għax meta tingħasar l-essenza vera tal-azzjoni ntavolata mill-attur, l-ilment ewlieni tal-attur, jew fi kliemu l-*"inkonvenjent u molestja gravi"* li qed isofri hija l-aspett u l-impatt estetiku li l-installazzjoni *per se* tal-pannelli qed ikollha fuq il-proprjeta' tiegħu peress li fil-fehma tiegħu dawn qegħdin ikerrħu parti mill-veduta mill-proprjeta' tiegħu u tnaqqas il-valur tal-proprjeta' tiegħu u l-veduti li għandha.

F'dan il-punt il-Qorti tirrileva li kif anke magħruf mill-prinċipji stabbiliti mill-ġurisprudenza, mhux kull inkonvenjent jew molestja għat-tgawdija tad-drittijiet ta' persuna huma sanzjonabbli mill-liġi iżda dawk li huma meqjusin gravi u jeċċedu l-limiti tat-tolleranza.

Fil-każ **Rokku sive Ronnie Saliba et vs Victoria Portelli et deċiż fit-30 t'Ottubru 2018** din il-Qorti diversament preseduta għamlet rassenja tal-ġurisprudenza in materja -

*"Fis-sentenza tagħha tat-30 ta` Mejju 1988 fil-kawża "**John Testa vs Anthony Bruno et noe**" il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-*

*"F`dan ir-rigward il-Qorti tosserva li hu prinċipju rikonoxxut kemm-il darba fil-ġurisprudenza lokali illi l-molestija għandha tiġi sopportata mill-viċin meta ma tkunx gravi u ma tkunx gravi jekk ma teċċedix il-limiti tat-tolleranza (Ara Appell **Muscat vs Falzon** 27-6-52 Kollez Deċ Vol XXXVI.I.233 u ġurisprudenza hemm ċitata). Dan il-prinċipju japplika wkoll meta l-molestija tkun qiegħda tiġi arrekata fil-waqt li l-proprjetarju jkun qed jagħmel użu mill-fond tiegħu jew jagħmel fih modifikazzjonijiet li jidhirlu konvenjenti (Koll Dec Vol XXXIX.I.413, **Bugeja vs Galea** 27-6-55) "*

*Fis-sentenza tagħha tas-7 ta` Frar 2012 fil-kawża "**Alexander Grech et vs Mamma Mia Company Limited et**" din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk :–*

*"Illi minn naħa l-oħra għalkemm is-sid għandu d-dmir li jnaqqas kemm jista` l-inkonvenjent lill-ġirien, dawn, min-naħa tagħhom, bħala parti mid-dmir tal-bwon vicinat, għandhom jittolleraw dawn l-emmissjonijiet fl-interess ta` sfruttament aħjar tal-proprjeta' sakemm dawn l-emmissjonijiet ikunu fil-limitu ta` dak li hu raġonevolment tollerabbli. L-obbligazzjonijiet tal- "buon vicinato" għalhekk essenzjalment huma li, waqt li s-sid għandu l-ewwelnett inaqqas kemm jista` l-inkonvenjent li joħloq lill-ġirien l-użu tal-proprjeta' tiegħu, il-ġirien għandhom id-dmir li jittolleraw dak ir-residwu ta` inkonvenjent inevitabbli sakemm dan ikun normalment tollerabbli f`dik iż- żona partikolari. Din il-Qorti fil-kawża "**Bugeja et. vs Washington et.**" (P.A. - 14 ta` Ottobru 1896), għal dak li jirrigwarda r-regoli tal-buon vicinato kienet qalet :-*

` … non altrimenti che conciliando il principio dell`inviolabilita` della proprieta col riguardo dovuto alla liberta` ed allo sviluppo dell`industria si puo giungere alla retta soluzione della quistione involuta nel giudizio ;

poiche, come una sconfinata estensione del diritto di proprieta` potrebbe ridurre in limiti angusti e paralizzare l`industria, cosi un mal inteso favore verso questa ultima avrebbe talora l`effetto di restringere indebitamente i diritti del proprietario ;

… la legge riconosce nel proprietario il diritto di usare liberamente del suo fondo, e di farvi le modificazioni che credesse convenienti, quand`anche privasse il vicino di qualche vantaggio, purche non gli rechi una grave molestia. In suo enim alii hactenus facere licet quatenus nihil in alium immittat L. 8, § 5, D Si servitus vindicetur.

… quando la molestia prodotta dall`esercizio di uno stabilimento industriale non sia grave, non ecceda cioe quel limite di tolleranza che, dice il Consigliere Giorgi (Obbligazioni V, no 424), costituisce la vera misura degli obblighi del buon vicinato, essa dev`essere sofferta dal vicino il quale non ha diritto di farla cessare o di chiedere un indennizzo a causa del pregiudizio cagionatogli ; ma se l`incommodo recato non è facilmente tollerabile diventa ingiusto, e può il vicino esigere la cessazione ;

… per riconoscere se la molestia prodotta dal rumore, dal tremolio o dal fumo sia grave o no si deve avere riguardo non solo alla sua natura, ma ancora alla posizione e destinazione dei luoghi, se questi, esempli gratia, siano situati in città od in campagna, se nel centro o nei confini della città, e se vi si esercitino di consueto industrie simili a quelle di cui si lagnano gli attori, e devesi tenere

anche, fino ad un certo punto, conto della preoccupazione, cioè dell`anteriorità del possesso (Demolombe e Giorgi loc. cit.).`

Illi dawn il-prinċipji ġew applikati aktar il-quddiem mill- Onorabbli Qorti ta` l-Appell fil-kawża fl-ismijiet “***Pio Bezzina vs Giacomo Galea***” deċiża fis-27 ta` Ġunju 1995, fejn ġie sostnut li :-

`Skond id-dottrina, għalkemm huwa paċifiku li l-proprjetarju għandu d-dritt assolut li jgawdi u li jiddisponi kif irid mill-ħaġa tiegħu, iżda dan id-dritt għandu jitqies limitat fis-sens li fl-eżerċizzju tiegħu ma għandux jiġi preġudikat id-dritt ta` ħaddieħor. Għalhekk kulħadd jista` jagħmel li jrid bil-ħaġa tiegħu sakemm ma jilledix id-dritt ta` ħaddieħor. Infatti, huwa prinċipju ġenerali li jolqot l-atti kollha tal-bniedem, u li għandu jkun għalih il-gwida kostanti fl-azzjonijiet tiegħu kollha, illi ħadd ma jista` bil-fatt tiegħu jagħmel ħsara lil ħaddieħor, u għalhekk kulħadd jista` jiddisponi liberament mill-ħaġa tiegħu sakemm b`dak il-fatt ma joffendix id-dritt ta` ħaddieħor, billi “ove comincia l`altrui offesa, ivi si arresta il potere assoluto sulla propria cosa”. (Cassazione, Napoli 9 marzo 1894, Giurisprudenza Italiana, XLVI, I, I, 1036).`

*Illi tenut kont ta` dan kollu din il-Qorti tħoss li llum huwa ormai prinċipju stabbilit li d-dritt ta` proprjeta` ma huwiex wieħed assolut iżda huwa limitat bid-dritt ta` proprjetarji oħra fl-eżerċitazzjoni tad-drittijiet tagħhom (“***Filippa Vella et vs Anthony Cauchi***” – P.A. (GCD) – 12 ta` Ġunju 2003) u dan konformi mal-prinċipji ta` bwon viċinat li jridu li s-sid ta` proprjeta` jittollera inkonvenjent, sakemm dan ma jkunx għal żmien itwal minn kemm assolutament meħtieġ u jkun proporzjonat, sabiex l-istess ġar ikun b`hekk jista` jinqeda bil-proprjeta` tiegħu u billi jiżviluppa, bl-inqas disturb possibbli lill-istess għalih. (“***Francis Borg et vs S.M.W. Cortis Limited***” – P.A. (GCD) – 18 ta` Ottubru 2005)*

Illi dan ħiereġ mill-kunċett li dan kollu huwa naxxenti minn dak li huwa tollerabbli fl-ezercizzju tad-drittijiet sewwa u raġonevoli tad-drittijiet ta` proprjeta` li jimplika għalhekk li "un buon vicino tollera benche` rechino una certa turbativa alla proprieta`, perche` questa turbativa non gli sembra abbastanza grave per costituiere una usurpazione propriamente detta che meriti di essere respinta". Trattasi ta` attijiet li jistgħu jipprokuraw ċertu vantaġġ lil minn jagħmilhom, mingħajr ma jikkaġunaw dannu apprezzabbli lil min jissubihom "quae sunt accipienti utilia, danti non molestia"; u dana kwindi, juri nuqqas ta` kortezija jekk jagħmel opposizzjoni għalihom". ("***Carmelo Farrugia vs Emmanuele Friggieri***" – A.C. 4 ta` Mejju 1956).

Illi dawn l-atti naturalment jiġu eżerċitati minn min jagħmilhom mingħajr l-intenzjoni li jaġixxi bħala proprjetarju, u l-ġar jissuplixxi l-istess dment li tali inkonvenjenzi ma jkunux gravi u jkunu tollerabbli u ma jikkawżawx ħsara. Fil-fatt ingħad li "dan huwa prinċipju rikonnoxxut kemm il-darba fil-ġurisprudenza lokali li l-molestja għandha tiġi sopportata mill-ġar/ġirien meta din ma tkunx gravi u ċjoe` meta din ma teċċedix il-limiti tat-tolleranza (ara l-kawża fl-ismijiet* ***John Testa v. Anthony Bruno et noe****, deċiża minn din il-Qorti diversament komposta fit-30 ta` Mejju, 1988). Il-Qorti ta` l-Appell diġa` kellha l-okkażjoni biex il-kawża fl-ismijiet ***Pio Bezzina v. Giacomo Galea*** *deċiża fis-27 ta` Ġunju 1955 inter alia tirritjeni hekk dwar l-argument in kwistjoni :*

*`Jista` liberalment jingħad li l-ġurisprudenza tagħna hija, f`din il-materja, f`dan is-sens: jiġifieri li d-dritt tal-proprjetarju li juża u jiddisponi mill-ħaġa proprja għandu jigi kontemperat ma` dak tal-proprjetarji viċini`. ("***Emanuel Mifsud et vs Victor Camilleri***" (A.C. – 15 ta` Diċembru 2004).*

*Illi hawn il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza "***George Mifsud et vs Raymond Vella et***" (P.A. (PS) – 16 ta` Ġunju 2003) fejn ingħad li :-*

`Il diritto del proprietario modernamente concepito ha perduto quel carattere di astratta assulutezza che lo rappresentava, in antico, `usque ad inferios et usque ad sidera`. Il contenuto del diritto del proprietario del suolo con riguardo al sottosuolo e allo spazio sovrastanti si considera oggi strettamente connesso ad una valutazione concreta degli interessi alla rispettiva utilizzazzione e in special modo alla esclusione dell`attivita` dei terzi in quegli spazi` – "Commentario breve al Codice Civile – Cian u Trabucchi, Sesta Edizione, CEDAM, 2002).

*Illi fil-fatt dan ġie applikat għall-każ ta` żieda ta` pied tul ta` pipe servjenti lill-kċina b`ilma tal-misħun fl-ispazju ta` parti mill-fond tal-atturi li huwa ċertament differenti għall-każ odjern; l-istess prinċipji ġew applikati wkoll fil-każ imsemmi ta` "***Emanuel Mifsud et vs Victor Camilleri***" deċiż mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell għall-dħaħen u gassijiet li kienu ħerġin minn kalkara tal-ġir (stabbilimenti industrijali), fejn ingħad li jekk tali molestja hijiex gravi jew le tiddependi dejjem miċ-ċirkostanzi kollha tal-każ in eżami, li ovvjament ivarjaw minn wieħed għall-ieħor, b`dan li b`tollerabilita` għandha tiftiehem tollerabilita` fiżika, medja u komuni u l-impressjonabilita` għandha tkun dik ta` persuna sana.*

*Illi dawn l-istess prinċipji ġew applikati għall-każi ta` ħsejjes minn sala fejn jiġu organnizzati attivatijiet varji ("***Filippa Vella et vs Anthony Cauchi***" – P. A. (GCD) – 12 ta` Ġunju 2003) u ħsejjes u vibrazzjonijiet u rwejjaħ fi stabbilimenti ndustrijali fil-każ "***George Mula et vs Joseph sive Joe Dougall nomine***" (P.A. (AD) – 7 ta` Ottubru 2002).*

*Illi kif ingħad fil-provediment fl-ismijiet "***Paul Camilleri et vs Tal-Magħtab Construction Limited et***" (P.A. (RCP) – 19 ta` Ġunju 2007) l-iskop ta` dawn il-prinċipji huwa sabiex l-eżerċizzju tal-jedd ta` proprjeta` ma jilledix, ifixkel, jillimita jew jinibixxi l-eżercizzju ta` l-istess dritt ta` terz u dan għaliex "I limiti*

*posti nell`interesse private concernano la proprieta` immobiliare e regolano i rapporti tra la proprieta` immobiliare e regolano i rapporti tra le proprieta` vicine (rapporte di vicinato) … La disposizione sui limiti legali mirano appunto a comtemplare questi diritti reciproci, assicurandone la coesitenza e la possibilita` di esercizio, in sostanza disciplinano I diritti e i doveri di vicinato" ("Torrente – Manuele di Diritto Privato" – pagna 251) u b`hekk l-użu ta` dritt ta` proprjeta` għandu l-limitu tiegħu meta dan jikkawża molestja gravi lill-ġar ("***Bugeja vs Washington***" – A.C. 5 ta` Mejju 1897 ; "***Giuseppe Caruana vs Antonio Zammit***" – A.C. 21 ta` April 1961 – Vol. XLV. i. 159 ; "***David Camilleri vs John Camilleri***" – A.C. – 30 ta` Ġunju 2000 u "***Raymond Vella et vs Gorg Mifsud et***" – P.A. (FS) – 27 ta` Ġunju 2003). Dan l-aħħar każ kien jittratta fost affarijiet oħra għall-aċċess għall-bejt.*

Illi ma` dan jiżdied jingħad li għalhekk huwa prinċipju rikonoxxut konsistentement fil-ġurisprudenza lokali li l-molestja għandha tiġi sopportata mill-ġar/ġirien meta din ma tkunx gravi u cioe meta din ma teċċedix il-limiti tat-tolleranza ("***John Testa vs Anthony Bruno et noe***" A.C. - 30 ta` Mejju 1988).

Illi in tema legali ġie ritenut fil-ġurisprudenza 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 dall`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` familmenti tollerabile, diventa ingiusto e puo` il vicino esigere la cessazione …` (Vol. XV. 571).

`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).

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

`Hu pacifiku illi ma huwiex biżżejjed li wieħed jagħmel użu mid-dritt tiegħu iżda dan l-użu irid ikun fil-limiti ġusti kwindi anke konċiljat għad-drittijiet oħra ta` ħaddieħor li altrimenti jistgħu jiġu vvjolati b`dan l-użu u dan ikun illeġġittimu.` (Vol LXIX.iii.1228).

*Illi l-istess ingħad fis-sentenzi "**Camilleri v Camilleri**" (A.C. - 30 ta` Ġunju 2000); "**Joseph Tabone et vs Emanuel Bugeja et**" (A.C. - 28 ta` April 1998) ; u "**Emanuel u Lucy konjugi Mifsud vs Victor Camilleri**" (A.C. - 15 ta` Diċembru 2004) kif ġja imsemmi fost oħrajn.*

*Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fis-17 ta` Novembru 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Mario Tonna et vs Justin Gambin** (liema sentenza qegħda tistenna l-esitu tal-appell) ingħad hekk :-*

Illi preliminarjament issir riferenza għad-deċiżjoni tal-Prim`Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Gustu Debono vs. Emanuel Buhagiar** datata l-21 t`Ottubru, 2002, li elenkat ir-regoli in materja b`dan il-mod:

"… l-artiklu 320 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi illi "il-proprjeta` hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut…"

Dan id-dispost jissokta b`danakollu jżid il-frażi daqstant importanti:

"... basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mill-liġi" Jingħad fis-sentenza fl-ismijiet ***Padre Antonio Maria Buhagiar noe v. L-Onorevoli Reverendu Dr. Don Enrico Dandria noe****. Appell Ċivili, 16 t`Awwissu, 1923, Vol. XXV PI p. 617):*

"Il-principio sancito all` articolo 14 Ord. VII del 1888", (korrispondenti ghall-artiklu 320 appena riferit)... "non ẻ altro che la fusion dei due principi del Diritto Romano quello, cio`, che il proprietario ẻ il `moderator et arbiter rei suae`, e l`altro che `expedit enim rei publicae ne quis sua re male utatur`".

Tali prinċipju hu rifless ukoll f`dak li jiddisponu l-artikli 1030, 1031 u 1032 tal-Kap 16 kif elokwentement jelabora t-trattist Ricci (Diritto Civile Vol. 2 Titolo II, Cap 1 para. 56 pp. 98 – 99):

"La proprieta`, infatti, che consiste nel tuo e nel mio svanirebbe ove il mio ed il tuo non potessero coesistere; ma perche` vi sia il mio e il tuo e` necessario che il mio non menomi il diritto altrui ed il limite imposto alla libera disponibilita`, allorche` un diritto si trova a fronte di altro diritto, derivano dal concetto stesso della proprieta`...";

Illi ssir referenza wkoll għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Emanuel u Lucy konjugi Mifsud vs. Victor Camilleri*** *datata l-15 ta` Diċembru, 2004; li irriteniet is-segwenti:*

"M`hemmx dubju li l-proprjetarju ta` fond għandu kull dritt li jagħmel użu sħiħ u kif jidhirlu, mill-fond tiegħu. Madankollu, dan l-użu għandu jsir bil-qies u ġustament u ċioe`, b`mod li ma jiġix maħluq preġudizzju serju lid-dritt/drittijiet

ta` ħaddieħor. Infatti, l-artiklu 1030 tal-Kodiċi Ċivili, (Kap 16 tal-Liġijiet ta` Malta), jgħid hekk:

"Kull min jagħmel użu tal-jedd tiegħu fil-qies li jmiss, ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b`dan l-użu". Għandu jingħad ukoll li huwa prinċipju rikonoxxut kemm- il darba fil-ġurisprudenza lokali li l-molestja għandha tiġi sapportata mill-ġar/ġirien meta din ma tkunx gravi u cioe` meta din ma teċċedix il-limiti tat-tolleranza, (ara l-kawza fl-ismijiet ***John Testa vs. Anthony Bruno et noe****. deċiża minn din il-qorti diversament komposta fit-30 ta` Mejju, 1988)…."*

………

Illi finalment issir riferenza għall-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***John u Mary Louise konjuġi Bajada vs. Mario u Cynthia konjugi Camilleri*** *datata l-25 t`Ottubru, 2013, li affermat is-segwenti: "Per misurare la gravita` della molestia devesi riguardare non solamente alla natura, ma anche` alla posizione e sitwazioni dei fondi e alle anteriorita` del possesso". Illi "jekk imbagħad il-molestja tkun derivanti minn allegat abbuż ta` bon viċinat, il-viċin jista` jagixxi fuq molestja biss meta din tkun gravi u mhux faċilment tollerabbli".*

Fl-isfond ta' dawn il-prinċipji l-Qorti sejra tirriproduċi estratti mixx-xhieda viva voce ta' l-attur sabiex tiġi evalwata aħjar il-portata tal-ilmenti minnu magħmula[13]-

"Dr Massimo Vella: F'din il-kawża qegħdin nitkellmu dwar is-solar panels li jidhru fir-ritratti minn fol 29 sa fol 39 tal-proċess. Spjega ftit lill-Qorti, inti

[13] A fol 46 et seq

semmejt il-kelma molestja inti u tixhed, spjega ftit fiex tikkonsisti l-molestja u x'inhu l-preġudizzju li qed issofri?

Xhud: Il-molestja hi li it is visually very ugly and abrasive. It spoils my view, and it spoils the view of my tenant who does not want to stay there with these things staring at him when he looks out of the window. They are very very ugly. The visual impact of this house is an integral part of the value and of the rental, the economic value.

Dr Massimo Vella: Inti semmejt lis-Sur Hennessy, is-Sur Hennessy qallek xi ħaġa fuqhom dawn?

Xhud: He was shocked

Dr Massimo Vella: X'ha jagħmel u mhux ħa jagħmel?

Xhud: Ma jixtieqx jibqa' hemmhekk, ma xtaqx jitlaq minn hemm, he is very unhappy imma lanqas tissogra tkellmu fuq rent increase għax jew qed juzaha, it is a minus. Indipendently of Mr Hennessy I would like to live in that penthouse and I don't want to look at those solar panels. I don't want to look at them.

(........)

Dr Kevin Camilleri Xuereb: Ok, taqbel miegħi illi anke kif konstatat fl-aċċess, meta konna preżenti fuq il-post, taqbel miegħi illi dawn il-pannelli solari vibrazzjonijiet ma jagħmlux?

Xhud: Huma solar panels mhux wind farm.

Dr Kevin Camilleri Xuereb: Jagħmlu vibrazzjonijiet?

Xhud: Le ma jagħmlux

Dr Kevin Camilleri Xuereb: Ma jagħmlux, jagħmlu ħsejjes?

Xhud: Ma jaghmlux

Dr Kevin Camilleri Xuereb: Ma jagħmlux, jagħmlu rwejjaħ?

Xhud: Jaghmlu riflessjoni antipatka fis-sħana.

Dr Kevin Camilleri Xuereb: Jaghmlu riflessjoni tar-raġġi solari. Jagħmlu fumes?

Xhud: Le

Dr Kevin Camilleri Xuereb: Ma jagħmlux, u taqbel miegħi wkoll, taqbel mas-suġġeriment illi l-ilment tiegħek u għadek kemm tikkwalifikah fix-xhieda in eżami huwa sempliċement li inti personalment tarahom estetikament koroh.

Xhud: Iva narahom estetikament u visually offensivi ħafna iva. Ħafna.

Dr Kevin Camilleri Xuereb: Jiġifieri hija kwistjoni li inti fil-fehma tiegħek,

Xhud: Għax hemm il-konsegwenza tagħha wkoll, mhux ħaġa żgħira, jiġifieri jien il-punt ta' ħajti kollha li jien xi darba mmur ngħix fil-penthouse. Dik hija l-iskop tiegħi li mmur ngħix fil-penthouse, that is were I want to retire and die so what it is doing now although I admire the efforts of the lawyer to say I am not being

effected by it now, the whole point of the investment is for me to live at the top. So I move there tomorrow if you like.

(......)

Dr Kevin Camilleri Xuereb: .....Mela jien qed nistaqsik Dr Micallef x'hemm illegali w abbużiv f'dawn il-pannelli solari u ħa nkun leali miegħek qabel ma tweġibni.

Qorti: Din hija t-talba fuq kollox

Dr Kevin Camilleri Xuereb: Mela fil-premessi llegali u abbużiv tirrepetih fit-tieni, fit-tielet u fir-raba' premessa li ħadt ġurament dwarha. Jien qed nitolbok tiddeskrivili, tispjegali, tilluminani x'hemm illegali w abbużiv.

Xhud: Hija llegali w abbużiva għax teffetwani direttament, timmolestjani direttament fil-mod kif spjegajt ċarissimu

(.....)

Xhud: I have explained jekk il-molestja tammonta għal abbuż illegali safejn naf jien il-molestja fejn ikun hemm effett negattiv kemm fuq is-saħħa mentali ta' xi ħadd li jara xewqa tiegħu mkasbra bil-mod u kemm fuq raġunijiet ekonomiċi issa jiena dik

Qorti: Dik tħalli f'idi imbagħad

Xhud: Inħalli r-risposta f'idejk

Dr Kevin Camilleri Xuereb: Mela biex mettiamo i puntini sulle il-illegali u abbuziv li inti ssemmi fl-att promotur li hadt gurament dwaru huwa sempliċement għax personalment lilek idejquk, dik hija l-illegalita' u l-abbuż ta' dawn il-pannelli.

Qorti: No you simplified it now, ma qalx hekk Dr Camilleri Xuereb. Hu qed jitkellem fuq il-godiment ekonomiku wkoll, ma qalx hekk.

Dr Kevin Camilleri Xuereb: Jigifieri apparti l-kwistjoni personali estetika wkoll

Xhud: With respect this is the source of great distress, you might taking this lightly but this is very terrible.

(......)

Qorti: Ismagħni Dr Micallef, aħna qegħdin nifhmu w ara hux qed tifhem sew il-Qorti li inti d-distress tiegħek apparti li x-xewqa tiegħek kienet li inti tispiċċa your days tirrisjedi fil-penthouse u inti din il-proprjeta' xtrajtha għax kellhe three six zero (360) unimpaired vision tal-harbour, għandek ukoll apparti l-istress tiegħek personali għandek l-istress ekonomiku li dawk il-panels skont inti qed tallega li qed jikkaġunaw il-proprjeta. Qbilna?

Xhud: Qbilna Sinjura Imhallef bir-rispett dejjem because even giving evidence upsets me for forgiveness of the Court if I feel upset and very annoyed, it is as simple as you have just put it, it is up to you now to decide whether this ammounts to a sufficient illegality or otherwise. There is nothing to add, there is no case to add.

Qorti: Believe me defendant thinks otherwise.

Dr Kevin Camilleri Xuereb: Jien għadni mhux sodisfatt bit-tip ta' risposta u ħa nerġa' nagħmilielek. L-illegalita u l-abbuż, spjegahieli qisni tifel żgħir

Xhud: Il-molestja li tista' tagħti effetti negattivi kemm psikoloġikament u ekonomiċi jammontaw għal illegalita' abbużiva.

(......)

Dr Massimo Vella: Ha nistaqsih żewġ mistoqsijiet qosra. Inti semmejt in kontro eżami riflessjonijiet antipatiċi, xtaqtek tamplifika ftit lill-Qorti x'inhuma dawn ir-riflessjonijiet.

Xhud: Meta inti titla' speċjalment f'Awissu, Lulju, f'dik is-sħana you have this black thing mirror at you.

Dr Massimo Vella: U x'tiġġenera jiġifieri?

Xhud: It creates more heat, it is black. It is a heat platform.

Dr Massimo Vella: Jien li xtaqtek tamplifika ftit ukoll għaliex issemmew, fuq l-effett ekonomiku. L-effett psikoloġiku spjegajtu tajjeb.

Xhud: At three hundred and sixty degrees clean view is not the same now with these solar panels, again if I am saying this with respect only to the lawyer of my opponent but also to my lawyer it is a bit self evident, I am not beig disrespectful or rude because it is so self evident. If the Court thinks or somebody wants to maintain that they are not insightly it is another matter but

Dr Massimo Vella: Imma jiena xtaqtek issemmili fuq il-valur jew whatever tal-proprjeta' tiegħek

Xhud: Yes because it is ugly

(........)

Dr Kevin Camilleri Xuereb: Korrett tajjeb, ejja mmorru fuq aspett ieħor tal-kwistjoni. Taqbel miegħi li meta toħroġ eżattament mill-bieb li hemm il-living toħroġ fit-terrazzin frontalment ma hemm l-ebda ostaklu għal viżwali?

Xhud: M'hemmx frontalment.

Dr Kevin Camilleri Xuereb: Taqbel miegħi illi dawn il-pannelli jiġu fl-istess direzzjoni, jiġifieri dawn il-panneli jiġu fuq in-naħa tax-xellug tat-terrazzin tal-penthouse?

Xhud: Iva Dr Kevin Camilleri Xuereb: Jigifieri frontalment m'hemm l-ebda ostaklu għal viżwali tal-port.

Xhud: Le frontalment m'hemmx."

B'żieda ma' dan l-attur ilmenta li l-pannelli in kwistjoni għandhom ukoll impatt fuq il-valur ekonomiku tal-proprjeta' tiegħu għalkemm ma ġabx provi li fattwalment jikkonkretizzaw dan. Xehed ukoll li l-inkwilin tal-penthouse ikkummentalu dwar il-pannelli b'mod pulit madankollu ma ndikalux li huwa ma kienx beħsiebu jġedded il-kirja meta din tiskadi minħabba fihom[14].

---

[14] Kuntratt tal-kirja a fol 63 et seq

Elenkati dawn il-provi l-Qorti tirrikonoxxi li l-istallazzjoni tal-pannelli solari da parti tal-konvenuti kellha ċertu impatt viżwali u estetiku fuq il-proprjeta' tal-attur fl-isfond tal-veduti panoramiċi tant sbieħ li l-proprjeta' tiegħu tgawdi taż-żona tal-Port il-Kbir u l-madwar. U kif qal l-attur, jekk qabel huwa kellu 360 degrees *unimpaired view* bil-pannelli in kwistjoni issa għandu xi ftit interferenza fil-veduti (lejn il-bokka tal-port) għalkemm kif ammetta huwa stess mill-parti frontali tal-proprjeta' tiegħu il-viżwali ma ġietx ostakolata. Madankollu dawn il-kunsiderazzjonijiet iridu jiġu magħmula wkoll fl-isfond ta' dak li jipprovdi l-**artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili** li jgħid hekk –

"Il-proprjetà hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi."

Tenut kont iċ-ċokon tal-gżira tagħna, il-livell ta' tolleranza, restrizzjonijiet u nkonvenjenzi bejn ir-residenti li jabitaw viċin xulxin huma inevitabilment għoli. Huwa għalhekk li jrid dejjem jinstab il-bilanċ bejn it-tgawdija tal-varji drittijiet taċ-ċittadini fir-rigward tal-proprjeta' tagħhom.

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern l-unika konklużjoni li tista' tasal għaliha l-Qorti hija li kwalunkwe nkonvenjent estetiku li l-attur jista' jkun qiegħed isofri mill-installazzjoni tal-pannelli solari tal-konvenuti ma jammontax għal molestja gravi u ntollerabbli sal-livell li trid il-liġi iżda jaqa' fil-parametri tal-bilanċ bejn il-varji drittijiet ta' tgawdija tal-proprjeta' tas-sidien rispettivi. Dan fis-sens li ilmenti ta' l-attur bħal li l-pannelli huma –

"visually very ugly and abrasive"; ***"It spoils my view, and it spoils the view of my tenant who does not want to stay there with these things staring at him when he looks out of the window"***; ***"I would like to live in that penthouse and I don't want to look at those solar panels";***

"f'dik is-shana you have this black thing mirror at you.... It is a heat platform"

ma jistgħux raġjonevolment jitqiesu li jikkostitwixxu molestja gravi, serja u ntollerabbli tant li jimmeritaw l-intervent tal-Qorti biex jiġu mneħħija. Di piu' u għal kull buon fini l-Qorti tirrileva wkoll li l-allegazzjonijiet tal-attur dwar il-molestja baqgħu biss fuq livell ta' opinjoni suġġettiva tiegħu u ma ġewx sorretti minn provi oħra bħal evalwazzjoni professjonali tal-impatt tal-valur ekonomiku li tali pannelli għandhom fuq il-proprjeta' ta' l-attur.

Pero tħoss li għandha żżid ukoll illi l-konvenut għandu jassigura li hu jkun *fully compliant* ma dak li jiddettaw il-*policies* msemmija aktar 'l fuq u dan jingħad għaliex mir-ritratti li ttieħdu waqt l-aċċess ma kienx jidher li kien hemm ebda *screening* integrat fid-disin dan *a prexindere* minn dak li rriżulta mill-ispezzjoni li kienet saret dak iż-żmien mill-ispetturi ta' L-Awtorita' ta' l-Ippjannar.

Detto ċioe' fiċ-ċirkustanzi esposti, t-talbiet ta' l-attur ma humhiex sejrin jintlaqgħu.

Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti l-Qorti sejra tiċħad it-tieni eċċezzjoni tagħhom stante li kif ingħad fis-suespost il-bażi tal-azzjoni ta' l-attur mhijiex l-*actio popolaris* iżda fuq id-dritt naxxenti minn servitu' legali għall-utilita' pubblika. Ser tiġi miċħuda wkoll il-ħames eċċezzjoni peress li fil-fehma tal-Qorti l-għan tal-azzjoni attriċi la kien frivolu u lanqas vessatorju imma sempliċi eżerċizzju tad-dritt tiegħu skont il-liġi li javvanza pretensjonijiet quddiem il-Qrati. Il-bqija tal-eċċezzjonijiet sejrin jintlaqgħu għaliex ġie muri li l-installazzjoni tal-pannelli solari saret b'konformita mal-*policy* and *design guideleines* 2007 (l-ewwel eċċezzjoni); huwa minnu għar-raġunijiet fuq imsemmija li l-attur ma rnexxilux iġib l-aħjar prova li setgħet tikkonvinċi lill-

Qorti sabiex tilqa' t-talbiet tiegħu (it-tielet eċċezzjoni); u wkoll li ma rriżultax li bl-installazzjoni tal-pannelli solari *de quo*, l-konvenuti qegħdin jirrekaw molestja u n nkonvenjent lill-attur li jeċċedu l-limiti ta' tolleranza għal finijiet u effetti kollha tal-liġi (ir-raba' eċċezzjoni).

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tiċħad it-tieni u l-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti filwaqt li tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom;

2. Tiċħad it-talbiet tal-attur bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.