QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Novembru, 2022.

Numru 8

Rikors numru 681/17/1 RGM

Theresa Falzon

v.

George Azzopardi u Marthese Azzopardi

<u>Preliminari:</u>

1. Il-kontendenti huma ġirien. Permezz ta' din il-kawża li ġiet intavolata fit-<u>28 ta' Lulju 2017</u> l-attriċi bażikament talbet lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tordna lill-konvenuti sabiex:

- ineħħu l-istruttura tal-*aluminium* u xibka minn fuq il-ħajt diviżorju;

- jgħollu l-ħajt diviżorju;

- ineħħu l-amenitajiet u servizzi li ngħaddew minn fuq il-proprjetà tagħha b'mera tolleranza;

u biex fin-nuqqas tkun awtorizzata tagħmel tali xogħlijiet hi.

2. Fis-sentenza mogħtija minnha fit-12 ta' Mejju 2022, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet attriċi, però kwantu għat-talbiet rigwardanti r-rimozzjoni tal-amenitajiet u servizzi mgħoddija b'tolleranza ordnat li dawn għandhom jitneħħew fi żmien xahar minn meta l-attriċi (jew suċċessuri tagħha) tottjeni permess biex tiżviluppa l-ġardina, liema żvilupp ikun jirrikjedi r-rimozzjoni tal-imsemmija amenitajiet u servizzi.

3. L-attriċi ħassitha aggravata b'tali deċiżjoni u għalhekk fit-13 ta' Ġunju 2022 interponiet appell quddiem din il-Qorti fejn talbitha:

> *"….tirriforma s-sentenza appellata fis-sens li tilqa' s-seba' (7) u t-tmien (8) talbiet fl-interezza tagħhom, fis-sens li l-amenitajiet u s-servizzi jiġu rimossi immedjatament jew entro ċertu terminu qasir u perentorju li jiġi prefiss u kif ukoll għar-rigward il-kap tal-ispejjeż fejn l-attriċi ġiet akkollata terz tal-ispejjeż tal-kawża, u tikkonfermaha għall-kumplament, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kollha kontra l-konvenuti appellati".*

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi dawk il-partijiet mis-sentenza appellata li huma ta' rilevanza għal dan l-appell:

"Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat tal-attriċi Thereza Falzon** ippreżentat fit-28 ta' Lulju, 2017 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi l-attrici hija proprjetarja tal-fond numru tnejn u hamsin (52), Saint Joseph, Triq San Gorg, Hal Qormi, li gie akwistat minnha flimkien ma' zewgha, illum nieqes permezz ta kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Agius tal- 15 ta' Settembru, 1975;

2. Illi l-konvenuti konjugi Azzopardi huma s-sidien tal-fond numru sitta u erbghn (46), Geormar, Triq San Gorg, Hal Qormi.

3. Illi l-intimati ghamlu struttura konsistenti f'pilastri ta' l-aluminium u xibka fuq il-hajt divizorju u gewwa l-proprjeta ta' l-esponenti minghajr awtorizzazzjoni tal-istess esponenti.

4. Illi in oltre l-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti mhuwiex fl-gholi li tirrikjedi l-ligi.

5. Illi l-esponenti flimkien ma' zewgha, illum mejjet, interpellat lill-konvenuti sabiex jottemporaw ruhhom mal-ligi u jirrialzaw l-hajt sal-livell li tirrikjedi l-ligi izda baqghu inadempjeti.

6. Illi du piu, jinghad illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Dorianne Arapa tat-tlettax (13) ta' Lulju, tas-sena elfejn u ghaxra (2010) il-kontendenti kienu lahqu ftehim fejn l-atturi kienu awtorizzaw lill-konvenuti sabiex jghaddu l-amenitajiet u servizzi ohra tal-fond proprjeta ta' l-istess konvenuti minn fuq il-proprjeta ta' l-atturi b'mera tolleranza.

7. Illi l-intimati jew nies imqabbdin minnhom dahlu fil-proprjeta ta' l-atturi diversi drabi u dan minghajr awtorizzazzjoni mill-istess atturi; anke hsara ghamlu.

8. Illi l-attrici titlob li l-amenitajiet u servizzi ohra mghoddija fuq il-proprjeta taghha jitnehhew.

9. Illi nonostante r-rieda tajba tal-atturi sabiex jintlaħaq ftehim, il-konvenuti baqgħet intransiġenti;

10. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża; 11. Illi l-attrici tidikjara li ta fil-fatti fuq esposti personalment.

Għaldaqstant jghidu l-konvenuti għalfejn dina l-Onorabbli Qorti, m'għandhiex prevja kwalunkwe dikjarazzjonijiet, ordnijiet u/jew provvedimenti neċessarji u opportuni:

1. Tiddikjara li l-istruttura ta' l-aluminium u xibka fuq imsemmija

saru illegalment gol-propjeta tal-esponenti.

2. Tordna lill-intimati sabiex inehhu l-istruttura imsemmija fit-talba precedenti;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti taghmel hija x-xogholijiet kollha necessarji sabiex l-istruttura fuq imsemmija titnehha;

4. Tordna lill-intimati sabiex jghollu l-hajt divizorju;

5. Fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti tirrialza l-hajt divizorju;

6. Tiddikjara li l-amenitajiet u servizzi kollha mghoddija minn fuq il-proprjeta tal-esponenti gew mghoddija b'mera tolleranza;

7. Tordna lill-imharkin biex inehhu l-amnetajiet u servizzi kollha hekk mghoddija;

8. Fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti biex tnehhi hija stess l-amnetajiet u servizzi hekk mghoddija;

9. U dan kollu that id-direzzjoni ta' Arkitett u Inginier Civili li jigi ghallfinijiet ta' dina l-kawza nominat a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Marthese Azzopardi** ppreżentata fit-3 ta' Mejju, 2018 fejn jingħad kif ġej:

(1) Illi preliminarjament, l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond meritu tal-kawża.

(2) Illi bla ħsara għas-sueċċepit, kull servitu' favur il-fond ta' l-eċċipjenti hija munita b'titolu tajjeb u teżisti bi dritt.

(3) Illi bla ħsara għas-sueċċepit, it-talbiet attriċi huma lkoll preskritti a tenur ta' l-Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili, u f'kull każ is-servitujiet favur il-fond ta' l-eċċipjenti huma muniti wkoll bl-użukapjoni trentennali.

(4) Illi bla ħsara għas-sueċċepit, it-talbiet attriċi huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż, billi l-azzjoni attriċi hija prettament emulatorja.

(5) Illi bla ħsara għas-sueċċepit, il-ħajt diviżorju li għalih jirreferu t-talbiet attriċi huwa komuni bejn il-kontendenti, u għalhekk l-eċċipjenti u żewġha l-konvenut għandhom kull jedd li jagħmlu użu minnu.

(6) Illi bla ħsara għas-sueċċepit, mhux minnu li l-eċċipjenti u

żewġha għamlu xi struttura ta' aluminium kif ukoll xibka fil-proprjeta' ta' l-attriċi.

(7) Illi bla ħsara għas-sueċċepit, mhux minnu li l-ħajt diviżorju li jifred il-fondi rispettivi tal-kontendenti m'huwiex fl-għoli li trid il-liġi.

(8) Illi bla ħsara għas-sueċċepit, f'kull każ la l-ħajt diviżorju huwa komuni, kull spiża relattiva għall-innalzament tal-ħajt sa l-għoli li trid il-liġi għandha tinqasam f'ishma ugwali.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-attriċi, li hija minn issa nġunta in subizzjoni, u b'riserva wkoll għal kull azzjoni oħra spettanti lill-eċċipjenti skond il-liġi.

...omissis…

ċ. Amenitajiet u servizzi

It-tielet ilment tal-attriċi jirriġwarda l-amenitajiet u s-servizzi li għaddejjin mill-fond tal-konvenuti għal fuq il-proprjeta tagħha. L-attriċi u d-defunt żewġha kienu taw lill-konvenuti il-permess li jgħaddu l-istess minn fuq il-proprjeta' tagħhom b'mera tolleranza u dan kif juri l-ftehim li sar bejn il-partijiet fit-13 ta' Lulju 2010 quddiem in-Nutar Dorianne Arapa:

> *"Illi hemm diversi amenitajiet u servizzi inkluzi izda mhux limitati ghal katusa tad-drenagg, kanna ta' l-ilma u l-wires tat-televizjoni tal-fond sitta u erbghin (46), Geormar, Triq San Gorg, Hal Qormi li huma mghoddija minn fuq il-proprjeta tnejn u hamsin (52), Saint Joseph, Triq San Gorg, Hal Qormi.*
>
> *Bis-sahha ta' dan il-att, il-partijiet qeghdin jiftehmu illi tali amenitajiet u servizzi tal-fond sitta u erbghin (46), Geomar, Triq San Gor, Hal Qormi li huma mghoddija jew ghadt fil-futur sejrin jigu mghoddija minn fuq il-proprjeta tnejn u hamsin (52), Saint Joseph, Triq San Gorg, Hal Qormi, ghandhom jitqiesu li huma mghoddija b'mera tolleranza tal-konjugi Falzon u ghalhekk m'ghandux jigu konstruwiti bhala servitu'."*

Huwa ben saput li l-għoti ta' permess b'mera tolleranza ma joħloq l-ebda dritt fuq il-proprjeta.[1] Is-sid li jkun aċċetta bil-kondizzjoni ta' tolleranza u mhux bi dritt jista' meta jrid jitlob lill-ġar ineħħi dak li ġie permess b'tolleranza. Kif jirriżulta mis-sentenza fl-ismijiet **Paolina Stagno pro et noe vs Carmelo Bugeja et** (App 1003/2000) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fis-6 ta' Ottubru 2004:

"It-tgawdija ta' fond b'titolu ta' mera tolleranza ma tattribwixxi l-ebda drittijiet mhux biss ghaliex in-natura taghha ma taqbilx mar-rabta legali li tnissel maghha n-necessita` tal-adempiment izda, ukoll, skont l-insenjament ta'* ***Laurent:*** *"colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo` ritirare dan un istante all'altro".

[1] Ara **Antonio Pace vs. Antonio Cilia** deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fis-26 ta' Ġunju 1965.

Fil-każ **Antonio Pace vs. Antonio Cilia** deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fis-26 ta' Ġunju 1965 ġie ribadit li:

> *"Dana l-principju (li min igawdi b'mera tolleranza m'ghandux titlu) jemana mid-dispozizzjoni tal-Artikolu 563 (illum 526) tal-Kodici Civili li jghid li 'l-atti li huma biss fakoltattivi jew li jithallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistghux jiswew ta' bazi ghall-ksib tal-pussess. Il-legislatur kien qieghed deliberatament jirreferi ghal kwalunkwe pussess u mhux ghal pussess legittimu, meta qal li l-attijiet ta' tolleranza ma joholqux il-pussess. Sir Adrian Dingli fin-notamenti tieghu ghall-artikolu in kwistjoni (allura numru 221 tal-Ordinanza VII tal-1868 kien osserva 'ho soppresso la parola 'legittimo' perche' secondo la mia definizione questi atti non danno luogo ad alcun possesso propriamente ditto". Tant hu hekk li "Atti ta` mera tolleranza ma jistghux jiswew bhala bazi ta` pussess lanqas jekk jigu ezercitati minn zmien antikissimu u immemorabbli ("***Fenech et vs Salomone et***", Appell Civili, 1 ta` Frar 1971).*

Din il-Qorti tirreferri wkoll għal dak li ngħad fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) 12 ta' Jannar 2005, fil-kawża fl-ismijiet **Mario Cuschieri et vs. Angelo Cilia** (App 635/2002):

> *"Fl-espressjoni tal-Laurent ("Principii di Diritto Civile", Vol. XXXII para a 297), "colui che gode per mera tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo` ritirare da un istante all' altro"; Huwa principju accettat illi l-attijiet ta' pura tolleranza u kortesija ma jistax, u ma ghandhomx, jirridondaw ghad-dannu ta' min ghamel il-koncessjoni. Jew li l-persuna li lilha saret tali koncessjoni, ghax hekk favorita mill-kortesija ta' haddiehor, tapprofitta ruhha u tippretendi li tista' tivvanta drittijiet proprji fuq il-haga moghtija in uzu b'dik l-istess tolleranza. Kif jinsab awtorevolment deciz "it-tolleranza ma tattribwixxi ebda dritt lill-parti wahda; u ebda obbligu konsegwenti u korrispettiv lill-parti l-ohra … u min igawdi minnha ma jkunx qed igawdi bi dritt, ghaliex in-natura taghha ma taqbelx mar-rabta legali li tnissel maghha n-necessita` ta' l-adempiment" (**Kollez. Vol. XXXIV P I p 92);***
>
> *Jinsab precizat, imbaghad, kemm dottrinalment kif ukoll fil-gurisprudenza illi l-atti ta' tolleranza huma dawk li ghandhom insit fihom elementi ta' transitorjeta` u saltwarjeta` u jsibu origini mir-rapport ta' hbiberija, familjarita` u l-buon vicinat (Kollez. Vol. XL P I p 534). Konsegwentement dawn l-istess atti jincidu b'mod debboli hafna fuq id-drittijiet ta' haddiehor."*

Ma' din is-sentenza għandha tinqara sentenza aktar riċenti mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-16 ta' Diċembru 2019 fl-ismijiet **Peter Farrugia et vs. Joe Camilleri et** (App Ċiv 809/2012) fejn ġie kkunsidrat li:

> *"Il-kuncett ta' obbligzzjoni personali, b'distinzjoni mas-servitu`, ilu jigi applikat fis-sistema legali Malti. Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kaz fl-ismijiet **George Cassar et v. Raymond Chetcuti et** deciz fis-27 ta' Ottubru, 2014, irrikonoxxiet u applikat dan il-kuncett, meta osservat li x-xoghlijiet inkwistjoni saru bil-kunsens tal-parti l-ohra, b'mod li nholoq ftehim personali bejn il-kontendenti u hadd aktar. Din il-Qorti ghamlet*

referenza ghal dan l-istess kuncett fis-sentenza ricensuri taghha moghtija fis-27 ta' Settembru, 2019 fil-kawza fl-ismijiet ***Raymond Gauci et v. Peter Vella et****. F'din l-ahhar sentenza, din il-Qorti dahlet fi ftit dettall ta' dan il-kuncett, u l-effetti u l-limitazzjonijiet tieghu.*

Ghall-fini ta' din il-kawza, darba li kienu l-atturi li taw il-kunsens lill-konvenuti ghall-kostruzzjoni tal-gallarija, din, almenu ghalissa, ghandha tibqa' hemm u titgawda mill-konvenuti; b'dan li tikkonferma illi dik il-binja meritu tal-kawza ma holqot l-ebda servitu`.

*Fil-kuntest tal-katusi u l-wires, din il-Qorti taqbel ukoll mal-konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti, specjalment meta qalet li dawn il-katusi u wires "***bhalissa***" ma humiex ta' xkiel ghall-atturi. Dik il-Qorti applikat korrettament il-principju ta' buon viccinat meta osservat li dan il-kuncett ghandu, almenu f'dan l-istadju u fis-sitwazzjoni prezenti tal-affarijiet, ikun applikat ghall-kaz tal-katusi u wires inkwistjoni, b'dan li dan ukoll ma johloqx servitu` fuq il-binja tal-atturi."*

Ikkunsidrat;

Tenut kont iċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-Qorti tqis illi s-servizzi mgħoddija mill-konvenuti fl-arja proprjeta' tal-attriċi ma jikkostitwixxu l-ebda servitu fuq il-fond tal-attriċi jgħaddi kemm jgħaddi żmien.

Tqis ukoll illi fid-dawl ta' dak hawn deċiż, tali servizzi ma huma ta' ebda ostakolu għall-ebda żvilupp propettat fil-qrib, Tajjeb ukoll jiġi rilevat illi l-konvenuti stess fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jiddikjaraw li "*lesti li jneħħu l-istess servizzi minnufih malli l-attriċi tikseb permess mill-awtoritajiet sabiex twettaq xi żvilupp li jkun jeħtieġ ir-rimozzjoni ta' dawn is-servizzi."*

Għalhekk il-Qorti qed tiddeċiedi illi fid-dawl tal-ġurisprudenza ċitata, filwaqt li tiddikjara li s-servizzi imsemmija ma jikkostitwixxux servitu fuq il-fond tal-attriċi, fl-istess ħin mhux ser tordna r-rimozzjoni tas-servizzi f'dan l-istadju tenut kont illi fiċ-ċirkostanzi preżenti ma qed joħolqu l-ebda preġudizzju lill-attriċi.

Qed timponi minflok fuq il-konvenuti l-obbligu li jneħħu dawn is-servizzi fi żmien xahar minn meta l-attriċi tottjeni permess ta' żvilupp li jkun jirrikjedi r-rimozzjoni tas-servizzi sabiex jiġi attwat.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta u tiddeċiedi l-kawża billi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konformement ma' dak hawn deċiż,

1. Tiċħad l-ewwel, it-tieni, it-tielet, il-ħames, is-sitt, is-seba' u t-tmien eċċezzjoni tal-konvenuti;

2. Tilqa' in parte r-raba' eċċezzjoni;

3. Tilqa' l-ewwel talba, tiddikjara li l-istruttura tal-aluminju u xibka mqabbda fuq u mal-ħajt diviżorju fuq in-naħa tal-attriċi saru illegalment;

4. Tilqa' t-tieni talba, tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza ineħħu l-istruttura u x-xibka fuq imsemmija minn fuq il-ħajt u minn man-naħa tal-attriċi;

5. Tilqa' t-tielet talba, tordna li fin-nuqqas li l-konvenuti jottemperaw ruħhom fit-terminu mogħti, tawtorizza lill-attriċi tagħmel ix-xogħlijiet kollha neċċessarji sabiex l-istruttura u x-xibka fuq imsemmija jitneħħew u dan a spejjeż tal-konvenuti;

6. Tilqa' r-raba' u l-ħames talba, tordna lill-konvenuti sabiex żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza jgħollu l-ħajt diviżorju li jifred it-terazzin tal-konvenuti mill-ġnien tal-attriċi għal metru u tmenin centimetru (1.80m); u fin-nuqqas tawtorizza lill-attriċi teżegwixxi hi l-innalzament tal-imsemmi ħajt diviżorju a spejjeż tal-konvenuti;

7. Tilqa' s-sitt talba, tiddikjara illi l-amenitajiet u s-servizzi kollha tal-fond tal-konvenuti mgħoddija minn fuq il-proprjeta' tal-attriċi ġew mgħoddija b'mera tolleranza;

8. Tilqa' parzjalment is-seba' u t-tmien talba attriċi fis-sens illi l-amenitajiet u s-servizzi hemm indikati ma jiġux għalissa rimossi; iżda għandhom jiġu rimossi mill-konvenuti a spejjeż tagħhom fi żmien xahar minn meta jigi ottenut mill-attriċi jew suċċessuri tagħha fit-titolu, permess sabiex isir żvilupp fil-giardina llum tal-attriċi li jkun jirrikjedi r-rimozzjoni tas-servizzi imsemmija ;

9. Tilqa' d-disa' talba, tordna li x-xogholijiet fuq ordnati għandhom isiru taħt is-sorveljanza tal-Perit Artkitett Mario Cassar li qed jigi hawn nominat għal dan il-għan a spejjez tal-konvenuti.

Tenut kont ir-rebħ u t-telf rispettiv tal-partijiet il-Qorti tordna li l-ispejjez jiġu sopportati in kwantu għal terz (1/3) mill-attriċi u żewġ terzi (2/3) mill-konvenuti".

<u>Ir-rikors tal-Appell tal-attriċi appellanti u r-risposta tal-konvenuti appellati:</u>

5. L-appell tal-attriċi jirrigwarda biss il-kwistjoni dwar l-amenitajiet u s-servizzi tal-fond tal-konvenuti li huma mgħoddija minn fuq il-proprjetà

tagħha.

6. Qabel xejn jiġi spjegat li fit-13 ta' Lulju 2010 fl-atti tan-Nutar Dorianne Arapa kien sar kuntratt bejn, min-naħa l-waħda l-attriċi u d-defunt żewġha (il-konjuġi Falzon), u min-naħa l-oħra l-konvenuti (il-konjuġi Azzopardi), fejn kien ġie dikjarat li d-diversi amenitajiet u servizzi (li jinkludu l-katusa tad-drenaġġ, il-kanna tal-ilma u l-*wires* tat-televiżjoni) tal-fond tal-konjuġi Azzopardi li huma mgħoddija u li għad fil-futur jgħaddu minn fuq il-fond tal-konjuġi Falzon *"għandhom jitqiesu li huma mgħoddija b'mera tolleranza tal-konjuġi Falzon u għalhekk m'għandux jiġi konstruwiti bħala servitù."*

7. Permezz tat-talbiet sitta (6), sebgħa (7) u tmienja (8) l-attriċi Theresa Falzon kienet talbet lill-Qorti:

> *"(6) Tiddikjara li l-amenitajiet u servizzi kollha mghoddija minn fuq il-proprjeta tal-esponenti gew mghoddija b'mera tolleranza;*
>
> *(7) Tordna lill-imharrkin biex inehhu l-amenitajiet u servizzi kollha hekk mghoddija;*
>
> *(8) Fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti biex tnehhi hija stess l-amnetajiet u servizzi hekk mghoddija";*

8. L-Ewwel Qorti laqgħet is-sitt (6) talba (evidentement abbażi tal-imsemmija skrittura) però kwantu għas-seba' (7) u t-tmien (8) talbiet dawn laqgħathom "parzjalment", fis-sens li ordnat li l-amenitajiet u s-servizzi għandhom jiġu rimossi fi żmien xahar minn meta l-attriċi jew is-suċċessuri

tagħha fit-titolu jottjenu permess sabiex isir żvilupp fil-ġardina tal-attriċi llum tal-attriċi, liema żvilupp ikun jirrikjedi t-tneħħija tal-istess amenitajiet u servizzi:

> *"Tilqa' parzjalment is-seba' u t-tmien talba attriċi fis-sens illi l-amenitajiet u s-servizzi hemm indikati ma jiġux għalissa rimossi; iżda għandhom jiġu rimossi mill-konvenuti a spejjeż tagħhom fi żmien xahar minn meta jigi ottenut mill-attriċi jew suċċessuri tagħha fit-titolu, permess sabiex isir żvilupp fil-giardina llum tal-attriċi li jkun jirrikjedi r-rimozzjoni tas-servizzi imsemmija";*

9. L-attriċi ħassitha aggravata bil-mod kif l-Ewwel Qorti ddeċidiet is-seba' u t-tmien talbiet. Tilmenta li tali deċiżjoni hija "bla sens" u "assurda". <u>Din il-Qorti qiegħda tissintetizza l-argumenti li tagħmel l-attriċi fir-rikors tal-appell tagħha kif isegwi:</u>

- Id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti hija bbażata fuq sentenza oħra li l-fattispeċje tagħha huma differenti minn din. Fil-każ in eżami l-kontendenti marru għand nutar u għamlu ftehim bil-miktub.

- Is-sentenza ċitata mill-Ewwel Qorti hija żbaljata u tmur kontra kull kunċett ta' prekarjetà, cioè meta wieħed jiddetjeni b'mera tolleranza.

- L-Ewwel Qorti kkundannatha ssofri in perpetwu; l-Ewwel Qorti <u>ħolqot fil-prattika servitù</u> li ma kienx hemm, <u>jew daħħlet u vvintat kundizzjoni</u> li qatt ma kienet kontemplata fil-ftehim.

- Min qed jittollera għandu d-dritt f'kull ħin u x'ħin jidhirlu hu jitlob li dak li qed jiġi ttollerat jitneħħa. Fl-espressjoni tal-Laurent, "*colui che gode per mera tolleranza non ha nessun titolo salvo un consenso del proprietario che questi puo` ritirare da un istante all'altro.*"

- Il-kunċett tal-buon vicinat m'għandu x'jaqsam xejn mal-kunċett tal-mera tolleranza: jew għandek dritt jew m'għandekx.

- Huwa kontro-sens li fejn partijiet jifthemu li xi ħaġa titwaħħal b'mera tolleranza, bla kundizzjoni ta' xejn, tkun il-Qorti li ddeffes f'dak il-ftehim kundizzjoni ġdida marbuta mal-fatt jekk min qed jittollera jiżviluppax jew le.

10. Il-konvenuti appellati wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija korretta u għandha tiġi kkonfermata. Din il-Qorti qiegħda tissintetizza l-argumenti li jagħmlu l-konvenuti appellanti fir-risposta tagħhom kif ġej:

- L-istess kittieb Belġjan Laurent[2] li tiċċita l-attriċi appellanti in sostenn tal-argument tagħha kien qal ukoll li jekk is-sid jabbuża mid-dritt li għandu "*per lo scopo di nuocere, e` risponsabile del danno che cagiona, perche` la legge accorda i diritti agli uomini perche` loro sono*

[2] Principii di Diritto Civile, Vol. XX, §411.

necessarii per la loro vita fisica, intelletuale e morali, e non concede loro i diritti per soddisfare alle loro malvage passioni. L'abuso del diritto quindi non e` piu` un diritto."

- Il-bażi tad-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti hija dik tal-buon vicinat. Pothier[3] kien osserva li "*la vicinanza e` un quasi contratto, che forma delle obbligazioni reciproche tra vicini, cioe` tra proprjetarji o possessori di fondi contigui gli uni agli altri…"*

- It-teżi tal-attriċi hi li ladarba l-amenitajiet u s-servizzi huma soġġetti għat-tolleranza tagħha mela għandha l-jedd tirtira t-tolleranza meta trid, anke għall-iskop li tivvessa u tippreġudika. Il-viċinanza timponi dmir ta' tolleranza. Il-fatt li hemm skrittura li tirrikonoxxi t-tolleranza ma tipprospettax xi ċirkostanza ġdida li tifred il-każ odjern minn każijiet oħra fejn il-mertu jirrivolvi fuq prinċipju ta' buon viċinat.

- Is-sentenza appellata ppreservat il-jeddijiet tal-attriċi b'mod li l-ebda preġudizzju ma hu ser jiġi rekat lilha jekk l-amenitajiet jibqgħu fejn jinsabu llum, u ppreservat id-dritt tal-attriċi li tesiġi r-rimozzjoni tagħhom jekk hija jew l-aventi kawża tagħha jiġu biex jiżviluppaw il-ġiardina.

- Imkien ma rriżulta, wisq inqas ma ġie ppruvat, x'kienet ir-raġuni

[3] Trattato della Societa`, §230, 235.

għaliex l-attriċi trid li jitneħħew is-servizzi u amenitajiet.

- Fil-kawża **Angela Borg et v. Anthony Sciberras** (06.11.2009) fejn il-konvenut kien bena fuq art li tmiss ma' biċċa art ċkejkna tal-atturi u fetaħ tieqa għal fuqha, il-Prim' Awla (GCD) kienet irriteniet li l-atturi mhux ser iġarrbu tfixkil billi tinfetaħ apertura fuq art li huma bl-ebda mod ma jistgħu jinqdew biha billi għandha kejl ta' 1mk biss, waqt li l-konvenut iġarrab inkonvenjent serju għax ma jkunx jista' jinqeda bl-art tiegħu jekk, kontra l-liġi sanitarja, ma jkollux aperturi fuq il-faċċata tal-bini tiegħu. Il-Qorti tal-Appell (31.01.2011) kienet qalet li l-ftuħ ta' aperturi mhux qed jiġu konċessi bħala servitù iżda bħala konċessjoni prekarja diment li s-sitwazzjoni tal-proprjetà tibqa' kif inhi.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

11. Meta ġiet biex tikkonsidra t-talbiet attriċi dwar l-amenitajiet u s-servizzi li għaddejjin mill-fond tal-konvenuti għal fuq il-proprjetà tal-attriċi, l-ewwel qieset il-kuntratt tal-2010 (fejn il-partijiet qablu li l-amenitajiet u s-servizzi preżenti u futuri li jgħaddu minn fuq il-proprjetà tal-fond tal-konjuġi Falzon għandhom jitqiesu li qegħdin hemm b'"*mera tolleranza*") u għamlet ampja referenza għall-ġurisprudenza tal-qrati nostrana dwar il-kunċett tat-tolleranza, fejn huwa nsenjat li l-għoti ta' permess b'mera tolleranza ma joħloq l-ebda dritt fuq il-proprjetà u li min ikun ta tali

permess b'mera tolleranza jista' meta jrid jirtira tali permess.

12. L-Ewwel Qorti però finalment għamlet ukoll referenza għal sentenza partikolari deċiża minn din il-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Diċembru 2019 fil-kawża fl-ismijiet ***Peter Farrugia et v. Joe Camilleri et (809/2012/AE***) u ċċitat is-segwenti bran minnha:

> *"Il-kuncett ta' obbligzzjoni personali, b'distinzjoni mas-servitu`, ilu jigi applikat fis-sistema legali Malti. Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kaz fl-ismijiet* ***George Cassar et v. Raymond Chetcuti et*** *deciz fis-27 ta' Ottubru, 2014, irrikonoxxiet u applikat dan il-kuncett, meta osservat li x-xoghlijiet inkwistjoni saru bil-kunsens tal-parti l-ohra, b'mod li nholoq ftehim personali bejn il-kontendenti u hadd aktar. Din il-Qorti ghamlet referenza ghal dan l-istess kuncett fis-sentenza ricensuri taghha moghtija fis-27 ta' Settembru, 2019 fil-kawza fl-ismijiet* ***Raymond Gauci et v. Peter Vella et****. F'din l-ahhar sentenza, din il-Qorti dahlet fi ftit dettall ta' dan il-kuncett, u l-effetti u l-limitazzjonijiet tieghu.*
>
> *Ghall-fini ta' din il-kawza, darba li kienu l-atturi li taw il-kunsens lill-konvenuti ghall-kostruzzjoni tal-gallarija, din, almenu ghalissa, ghandha tibqa' hemm u titgawda mill-konvenuti; b'dan li tikkonferma illi dik il-binja meritu tal-kawza ma holqot l-ebda servitu`.*
>
> *Fil-kuntest tal-katusi u l-wires, din il-Qorti taqbel ukoll mal-konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti, specjalment meta qalet li dawn il-katusi u wires "****bhalissa****" ma humiex ta' xkiel ghall-atturi. Dik il-Qorti applikat korrettament il-principju ta' buon viccinat meta osservat li dan il-kuncett ghandu, almenu f'dan l-istadju u fis-sitwazzjoni prezenti tal-affarijiet, ikun applikat ghall-kaz tal-katusi u wires inkwistjoni, b'dan li dan ukoll ma johloqx servitu` fuq il-binja tal-atturi".*

13. Hija mbagħad fid-dawl ta' dan l-insenjament dehrilha li t-talba tal-attriċi għat-tneħħija tal-amenitajiet u servizzi li jinsabu mgħoddija mill-fond tagħha b'mera tolleranza għandha tintlaqa' biss f'każ li hi (jew is-suċċessuri tagħha) tiġi biex tiżviluppa l-ġardina, u dan wara li qieset li fiċ-ċirkostanzi preżenti tali amenitajiet u servizzi ma huma qed joħolqu l-ebda

preġudizzju lill-attriċi.

14. Din il-Qorti tosserva li kienu l-konvenuti stess li għamlu riferenza għal din is-sentenza rigwardanti l-kawża fl-ismijiet ***Farrugia et v. Camilleri et (809/2012/AE)*** fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom, u fil-fatt l-Ewwel Qorti ċċitat l-istess bran li ċċitaw huma. Il-konvenuti fl-istess nota ta' sottomissjonijiet tagħhom kienu wkoll enfasizzaw li ma jirriżultax li "għalissa" l-amenitajiet u s-servizzi qed itellfu lill-attriċi, u ddikjaraw li kienu lesti li jneħħuhom minnufih jekk u meta l-attriċi tikseb permess ta' żvilupp li jkun jirrikjedi t-tneħħija tal-imsemmija amenitajiet u servizzi. Jidher għalhekk li kien abbażi ta' tali sentenza tal-kawża fl-ismijiet ***Farrugia et v. Camilleri et (809/2012/AE)*** u abbażi tal-argument tal-konvenuti li bħalissa l-amenitajiet u servizzi mhux qed jikkreaw preġudizzju biex l-attriċi tiżviluppa l-proprjetà tagħha, li l-Ewwel Qorti dehrilha li kellha tilqa' s-seba' (7) u t-tmien (8) talbiet parzjalment, ċioe` b'rabta ma' żvilupp futur.

15. Importanti però li wieħed jifhem sew il-fattispeċje ta' din il-kawża ***Farrugia et v. Camilleri et (809/2012/AE).*** Il-każ bażikament kien jirrigwarda gallarija li bnew il-konvenuti fl-arja ta' ġnien proprjetà tal-atturi, kif ukoll *wires* u katusi li twaħħlu mal-ħajt ta' wara u li jagħti fl-arja tal-atturi.

(a) Il-Prim' Awla (06.10.2014) f'tali kawża kienet qieset li l-gallarija kienet inbniet bil-kunsens tal-atturi, ċioè li kien hemm obbligazzjoni personali fir-rigward u ma emmnitx li l-ftehim kien fis-sens li l-gallarija setgħet titneħħa f'kull żmien meta jridu l-atturi (ċioè skartat li kien hemm ftehim ta' tolleranza); kwantu għall-*wires* u katusi, ladarba qieset li dawn mhux qed ixekklu lill-atturi ma ratx għaliex kellha tordna t-tneħħija tagħhom. Hija fir-rigward ta' dawn il-*wires* u katusi addottat l-insenjament tal-Prim' Awla (***2292/1996/PS***) fil-kawża fl-ismijiet ***George Mifsud et v. Raymond Vella et*** deċiża fis-16 ta' Gunju 2003 u qieset li għandhom ikunu permessi fuq bażi ta' buon viċinat peress li "bħalissa" mhumiex ta' xkiel għall-atturi. Hija ppreċiżat però li ovvjament dan ma jfissirx li bil-fatt li l-pajpijiet, katusa u *wires* għandhom jibqgħu mwaħħlin mal-ħajt, jgħaddi kemm jgħaddi żmien, il-proprjetà tal-konvenuti ser tirbaħ xi dritt reali.

(b) Il-Qorti tal-Appell (16.12.2019) imbagħad ikkonfermat id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti. Spjegat kif il-kunċett ta' obbligazzjoni personali, b'distinzjoni ma' servitù ilu jiġi applikat fis-sistema legali tagħna.

Irreferiet għall-kawża ***George Cassar et v. Raymond Chetcuti et*** (***653/2013/AE***) deciża mill-Prim' Awla fis-27 ta' Ottubru, 2014, rigwardanti ftuħ ta' tieqa, fejn kien ġie meqjus li t-tieqa kienet fil-fatt

infetħet bil-kunsens tal-atturi u li l-ftehim kien biss wieħed personali bejn il-kontendenti li ma hu xejn għajr obbligazzjoni personali u li ma jagħtix lok għal servitù.

Irriferiet ukoll għal deċiżjoni li kienet tat ftit xhur qabel fis-27 ta' Settembru 2019, *ossia*, f'***Raymond Gauci et v. Peter Vella et* (856/06/AF),** każ fejn il-kontendenti t-tnejn kellhom artijiet bi qbiela mingħand il-Gvern u fejn l-atturi kienu talbu li l-konvenuti jiġu ordnati biex ma jgħaddux minn fuq l-art imqabbla lilhom peress li ma kellhomx servitù ta' passaġġ. L-Ewwel Qorti kienet laqgħet it-talba attriċi u l-Qorti tal-Appell ikkonfermatha: hija qieset li kien hemm obbligazzjoni personali favur il-konvenut biex jgħaddi mill-passaġġ in disputa, liema obbligazzjoni tispiċċa mal-mewt tiegħu. Kompliet tgħid li "*l-uzu li kien isir mill-passagg ma jaghtix dritt reali ta' kontinwazzjoni ta' dak l-uzu, izda, jekk ikun permess fuq medda ta' snin, jista' johloq obbligazzjoni personali dipendenti fuq ir-relazzjoni ta' hbiberija jew bon vicinat li jkun jezisti. Din obbligazzjoni ma tkunx mibnija fuq it-tolleranza, ghax tolleranza ma tista' qatt tohloq obbligazzjoni*. *F'dan il-kaz, hemm dubju kemm l-uzu tal-passagg thalla jsir b'impenn jew b'tolleranza… Anke`, pero`, jekk wiehed jeskludi t-tolleranza, dak li jibqa' fis-sehh hija obbligazzjoni personali, u din kif rajna, tispicca mal-mewt ta' xi parti.*"

Għalhekk qieset li ladarba l-atturi kienu taw il-kunsens biex tinbena l-

gallarija din kellha tibqa' hemm (għalkemm enfasizzat li ma ġiet ikkreata l-ebda servitù); kwantu għall-*wires* u katusi b'applikazzjoni tal-prinċipju tal-buon vicinat ikkonkludiet li kellhom jibqgħu hemm peress li "bħalissa" ma kinux ta' xkiel għall-atturi (u hawnhekk ukoll enfasizzat li ma ġiet kreata l-ebda servitù).

16. Mis-suespost jirriżulta għalhekk li kemm il-kawża ***Farrugia et v. Camilleri et*** kif ukoll il-kawżi li jissemmew fis-sentenza ta' ***Farrugia et v. Camilleri et (809/12/AE)***, ma jirrigwardawx ċirkostanzi fejn bejn il-kontendenti kien hemm xi permess mogħti abbażi ta' "mera tolleranza" kif kellhom il-kontendenti odjerni. Għalhekk dak li ġie nsenjat u deċiż mid-diversi qrati fuq imsemmija abbażi tal-kunċett ta' obbligazzjoni personali jew abbażi tal-kunċett tal-buon viċinat ma kellux jiġi applikat għall-kawża odjerna fejn *invece* jeżisti kuntratt ċar li fih hemm dikjarat li l-amenitajiet u s-servizzi preżenti u futuri huma bil-mera tolleranza tal-konjuġi Falzon.

17. Għandu jingħad ukoll li l-fattispeċje tal-kawża rigwardanti s-sentenza li jagħmlu referenza għaliha (u anke jiċċitaw minnha) l-konvenuti appellati fir-risposta tal-appell tagħhom, *ossia* dwar ***Angela Borg et v. Anthony Sciberras (210/2006/GCD)***[4] deċiża mill-Prim' Awla fis-6 ta' Novembru 2009 ukoll ma jirrigwardawx ċirkostanzi fejn kien hemm ftehim ta' tolleranza u għalhekk l-insenjament mogħti fiha huwa

[4] Vide *supra* fis-sintesi magħmula minn din il-Qorti tal-argumenti tal-konvenuti appellati.

wkoll irrilevanti u mhux applikabbli għal din il-kawża odjerna.

18. Bil-fatt li fil-kuntratt tal-2010 ġie dikjarat li l-amenitajiet u servizzi preżenti u futuri li huma mgħoddija minn fuq il-proprjetà tal-attriċi u d-defunt żewġha għandhom jitqiesu li huma hekk mgħoddija bil-*mera tolleranza* tal-istess konjuġi Falzon ifisser li l-attriċi kellha kull dritt titlob it-tneħħija tal-istess amenitajiet u servizzi permezz ta' din il-kawża. Ma kellhiex għalfejn tagħti raġuni għalfejn trid lill-konvenuti jneħħuhom mill-proprjetà tagħha, kif jargumentaw l-istess konvenuti fir-risposta tal-appell tagħhom. Il-*mera tolleranza* li tissemma fil-kuntratt ma hija marbuta ma' l-ebda kundizzjoni. Il-konjuġi Falzon effettivament kienu qegħdin jisilfu indefinittivament lill-konvenuti partijiet mill-proprjetà tagħhom sabiex fuqhom jgħaddu l-imsemmija amenitajiet u servizzi, b'dan li setgħu jirtiraw tali self meta jridu.

19. Issir referenza għal sentenza riċenti mogħtija fit-22 ta' Ġunju 2022 minn din il-Qorti tal-Appell diversament komposta fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Simon Galea Testaferrata v. Nicholas Muscat*** **(864/2019/JVC)** fejn intqal hekk dwar ftehim ta' tolleranza (għalkemm il-kawża kienet tirrigwarda l-użu ta' għalqa u mhux il-mogħdija ta' servizzi, l-insenjament dwar il-kunċett tat-tolleranza jibqa' rilevanti għal din il-kawża):

> *15. Ftehim ta' tolleranza huwa bażikament ftehim ta' kommodat bid-differenza li s-self ikun għal żmien indeterminat. F'dan ir-rigward issir riferenza għas-segwenti provvedimenti tal-Kodiċi Ċivili:*

> *"Art. 1839. Il-prekarju huwa l-istess kuntratt ta' self għall-użu mfisser fl-artikolu 1824, iżda b'din id-differenza biss, illi dak li jislef il-ħaġa jibqa' fis-setgħa li jeħodha lura meta jrid".*

20. Għalhekk il-konvenuti appellati bħala firmatarji tal-kuntratt tal-2010 kienu ben konxji (jew kellhom ikunu ben konxji) tal-fatt li l-permess mogħti lilhom mill-attriċi u d-defunt żewġha seta' jiġi revokat minnhom fi kwalunkwe ħin. Kif targumenta l-attriċi appellanti, ladarba l-ftehim ma kien marbut ma' ebda kundizzjoni, ma tistax tkun il-Qorti li minn jeddha timponi xi kundizzjoni hi.

<u>Decide</u>

21. Għal dawn il-motivi din il-Qorti ssib li l-appell tal-attriċi huwa fondat u jimmerita li jintlaqa'.

22. Għalhekk qiegħda tvarja dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti laqgħet is-seba' (7) u t-tmien (8) talbiet parzjalment, u minflok din il-Qorti qiegħda tilqagħhom fl-intier tagħhom kif dedotti fir-rikors ġuramentat. Iż-żmien ta' xahar stabbilit mill-Ewwel Qorti għandu jiddekorri mid-data tas-sentenza (u mhux minn meta jinħareġ xi permess ta' żvilupp futur li jirrikjedi t-tneħħija tal-imsemmija amenitajiet u servizzi, kif iddeċidiet l-Ewwel Qorti).

23. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu kollha mill-konvenuti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm