FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 12 ta' Marzu 2024

Rikors Nru. 109/2021 GM

Clifton Dingli Bennetti (I.D. 439780M)

vs

Lorraine Saliba (I.D. 290974M) u b'digriet tat-28 ta' Ġunju 2021 ġew kjamati fil-kawża Carmelo u Jane konjuġi Dingli.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Clifton Dingli Bennetti li permezz tiegħu wara li jppremetta illi :

1. Huwa sid tad-*domestic store* internament mhux innumerat li jinsab fl-ewwel sular (ground floor) u jifforma parti mill-blokk bl-isem *Napa Valley Apartments*, fi Triq id-Durrajsa, Kappara, San Ġwann, immarkat bl-aħdar fuq il-pjanti mmarkati bħala El, E2 u E3 annessi mal-kuntratt pubbliku in atti tan-Nutar Dr Anton Borg tal-25 ta' Ġunju 2019 (Dok. A), liema proprjeta' tinkludi wkoll bitħa nterna mmarkata bl-isfar fuq il-pjanta E1 mal-kuntratt imsemmi;

2. Il-konvenuta hi l-proprjetarja tal-appartament internament immarkat bin-numru erbatax (14) fir-raba' sular (third floor) li jinsab fl-istess blokk immarkat bl-ikħal fuq il-pjanti mmarkati bħala C1, C2 u C3 annessi mal-kuntratt pubbliku in atti tan-Nutar Dr Victor John Bisazza tad-19 ta' Mejju 2020 (Dok. B);

3. Il-konvenuta poġġiet sistema ta' flaxing, inkluż tank żgħir bil-pajpijiet u l-aċċessorji relattivi għal liema sistema ittaqqab ukoll il-ħajt diviżorju, fuq l-estern tal-appartament tagħha direttament sovrastanti l-bitħa interna tal-attur;

4. Din is-sistema ta' flaxing ġiet installata mill-konvenuta abbusivament u mingħajr il-kunsens tal-attur;

5. Għalkemm mitlub tneħħi s-sistema ta' flaxing in kwistjoni, il-konvenuta baqgħet inadempjenti.

Talab lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuta installat sistema ta' flaxing fuq il-bitħa tad-*domestic store* tiegħu u għalhekk fl-arja tiegħu b'mod abbusiv u mingħajr il-kunsens tiegħu;

2. Konsegwentement, tikkundanna u tordna lill-konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti tneħħi s-sistema ta' flaxing in kwistjoni, inkluż it-tank, il-pajpijiet u l-aċċessorji kollha relattivi, a spejjeż tagħha u dan jekk hemm bżonn taħt is-superviżjoni ta' perit maħtur minnha u fin-nuqqas li tali sistema ta' flaxing jitneħħa kif ordnat minn din l-Onorabbli Qorti, tawtorizzah ineħħi hu stess is-sistema ta' flaxing inkluż it-tank, il-pajpijiet u l-aċċessorji kollha relattivi, a spejjeż tal-konvenuta.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta’ Lorraine Saliba li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. Fl-ewwel lok, l-azzjoni attriċi hija bbażata fuq il-preżunzjoni da parti tal-attur tal-proprjeta’ vertikali tal-arja tal-bitħa interna in kwistjoni, meta tali proprjeta’ hija

dubbjuża stante kunflitt ta' ġurisprudenza dwar il-proprjeta' vertikali jew orizzontali tal-arja ta' btieħi fi blokka ta' appartamenti;

2. Fit-tieni lok, id-deskrizzjoni tad-*domestic store* fit-titlu avvanzat mill-attur, il-kuntratt Dok.A, ma ssemmix il-bitħa in kwistjoni, u la l-kuntratt u lanqas il-pjanti annessi miegħu ma jidhru li huma awtentikati kif trid il-liġi;

3. Mingħajr preġudizzju għas-suċċepit, anke jekk l-attur jirnexxielu jipprova t-titolu tiegħu fuq l-arja in kwistjoni, it-titlu tiegħu huwa soġġett għal '*the right of passage of the necessary services, pipes, drains and wiring through the shaft of the Apartmenti/Penthouse and of the Block and the Garage Complex*'; jiġi umilment sottomess illi s-sistema in kwistjoni hija parti mis-sistema ta' servizzi u pajpijiet imsemmija;

4. Inoltre, is-sistema in kwistjoni ġiet installata bl-approvazzjoni tal-attur u tal-perit u tal-*project manager* tiegħu, u dan qabel l-iffirmar tal-kuntratt Dok.B li bih l-attur innifsu, ukoll jekk bħala prokuratur tal-ġenituri tiegħu, biegħ l-appartament Nru 14 lill-konvenuta; jiġi eċċepit għaldaqstant illi jekk l-arja tal-bitħa tappartjeni lill-attur, l-attur bl-aġir tiegħu ħoloq servitu' favur il-konvenuta bħala parti jew b'żieda mas-servitu' stipulata fil-kuntratt tal-akkwist tiegħu stess; tajjeb billi rilevat ukoll in konnessjoni ma' din l-eċċezzjoni illi l-attur innifsu ta istruzzjonijiet lill-sidien kollha tal-appartamenti li jagħtu fuq din il-bitħa sabiex ipoġġu fiha s-servizzi kollha simili, inklużi pompi, *airconditioning units, et similia*;

5. Kif jirriżulta mill-annessi ritratti, it-tank tal-flaxing in diżamina bħala fatt lanqas biss jisporġi fuq l-arja tal-bitħa, billi jinsab 'il ġewwa mill-katusi tad-drenaġġ; f'kull każ l-invażjoni allegata mill-attur tammonta għall-ħxuna tat-tank ta' ċirka tlieta jew erba' pulzieri, li meħuda flimkien mas-servizzi kollha l-oħra li jinsabu għaddejjin mill-arja ta' din il-bitħa iwassal għall-konklużjoni ċara li din il-kawża qed issir esklussivament għal skopijiet ta' pika personali li tammonta għal abbuż ta' dritt *ad aemulationem tantum*, kif ipprojbit fis-sistema legali tagħna;

6. Finalment l-eċċipjenti titlob minn issa l-kjamata fil-kawża ta' Carmelo u Jane konjuġi Dingli skont l-Art. 1422 Kap.16. billi t-talba attriċi timpingi fuq il-paċifiku pussess tal-proprjeta' mixtrija mill-konvenuta mingħandhom.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-imsejħin fil-kawża Carmelo Dingli u martu Jane Dingli li permezz tagħha eċċepew illi:

1. Ir-referenza għall-Artikolu 1422 tal-Koditi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) m'hijiex rilevanti għal din il-kawża, peress li t-talba attriċi ma titrattax talba għal evizzjoni, iżda li l-konvenuta Lorraine Saliba ma teżerċitax dritt ta' servitu' li tippretendi li għandha. Illi b'hekk l-esponenti għandhom jiġu liberati *ad observantia* u ma għandhom ibatu l-ebda spejjeż;

2. Isegwi għalhekk illi l-kawża attriċi hija waħda li jista' jkollha utilità ġuridika biss fil-konfront tal-konvenuta Lorraine Saliba u m'hijiex proponibbli kontra r-rispondenti odjerni. Illi b'hekk l-esponenti qatt ma jistgħu jiġu kkundannati jwettqu t-talbiet attriti;

3. Għaldaqstant, l-esponenti ġew kjamati in kawża mill-konvenuta Lorraine Saliba inutilment u għalhekk huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju u m'għandhomx ibatu l-ebda spejjeż ta' din il-proċedura;

4. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, kif jirriżulta ċar mill-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuta Lorraine Saliba, l-esponenti qatt ma tawha dritt illi twaħħal is-sistema tal-flushing fl-arja tal-bitħa tad-domestic store li hi proprjetà tar-rikorrenti. Illi hija l-konvenuta Lorraine Saliba li għandha tirrispondi għal kwalsijasi aġir illegali u abbużiv tagħha u tbati kull konsegwenza tal-aġir tagħha;

5. Għalhekk, il-garanzija tal-paċifiku pussess mogħtija mill-esponenti lil Lorraine Saliba ma tinkludix u ma tkoprix il-flushing mertu tal-kawża;
6. L-esponenti dejjem aġixxew fil-konfront tal-partijiet l-oħra kollha f'din il-kawża, korrettement u in buona fede;

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet it-trattazzjoni bil-fomm tal-avukati tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Il-kjamati fil-kawża

Is-sitt eċċezzjoni hija proprjament talba biex jiġu msejħin fil-kawża Carmelo u Jane konjuġi Dingli, li kienu biegħu l-appartament lill-konvenuta. Dan a tenur tal-Art. 1422 tal-Kodiċi Ċivili. L-imsejħin fil-kawża jeċċepixxu fl-ewwel tliet paragrafi tar-Risposta Ġuramentata tagħhom li din il-kawża mhix waħda ta'

evizzjoni; mhix diretta kontra tagħhom; u għalhekk għandhom jiġu meħlusa mill-osservanza tal-ġudizzju.

Huwa minnu li d-domandi tal-attur ma jistgħux jolqtu lill-imsejħin fil-kawża, u għalhekk il-preżenza tagħhom fil-kawża mhix meħtieġa biex jiġi ntegrat il-ġudizzju. B'danakollu, l-istitut tal-kjamat fil-kawża jaqdi għadd ta' funzjonijiet proċedurali, u mhux l-integrazzjoni tal-ġudizzju biss, fosthom li jħares id-drittijiet ta' min ikun indirettament interessat f'azzjoni ġudizzjarja li possibilment iġġib warajha azzjoni oħra bħala konsegwenza tagħha. M'hemmx dubju li l-konjuġi Dingli għandhom kull interess li jieħdu sehem f'din il-kawża; jekk mhux direttament minħabba l-kwistjoni tas-servitu`; indirettament billi hemm il-possibilita` li l-konvenuta jkollha, jekk toħroġ telliefa f'din il-kawża, tfittixhom taħt l-Art. 1422 msemmi. Għandhom ukoll interess isostnu li ma tawha l-ebda jedd li twaħħal flaxing; kif fil-fatt jagħmlu fir-raba' eċċezzjoni tagħhom.[1]

Għalhekk l-imsejħin fil-kawża huma leġittimi kontraditturi.

Fatti

Jirriżulta illi l-attur huwa sid tad-*domestic store* li jifforma parti mill-blokka Napa Valley Apartments, Triq id-Durrajsa, Kappara, San Ġwann li akkwista permezz ta' donazzjoni fil-25 ta' Ġunju 2019 fl-atti tan-Nutar Dr Anton Borg mingħand il-ġenituri tiegħu - il-kjamati fil-kawża. L-attur, fost oħrajn ingħata donazzjoni ta' '*the airspace, measuring circa 1452m2 which when built shall be occupied by the domestic store, forming part of the block internally without number on the ground floor*."[2]

[1] Ara Joseph Riolo v. Carmel Muscat 15.03.1991 Qorti tal-Appell u s-sentenzi hemm iċċitati.
[2] Fol. 7.

Il-konvenuta hija s-sid l-appartament internament immarkat bin-numru 14 fir-raba' sular tal-istess blokka. Akkwistatu fid-19 ta' Mejju 2020 mingħand il-kjamati fil-kawża. Fuq il-kuntratt, deher l-attur għan-nom tagħhom. Il-kuntratt tal-konvenuta jgħid li "*The apartment shall enjoy and be subject to all servitudes over and/or in favour of the owners of the office, stores, apartments, penthouses, garage and/or car ports.....including the servitudes of windows and balconies and the right of passage of the necessary services, pipes, drains and wiring through the shaft.....*"[3]

Il-kwistjoni ta' din il-kawża hija dwar sistema ta' flaxing tal-kamra tal-banju fl-appartament tal-konvenuta imwaħħal fuq barra tal-ħajt tal-bitħa nterna li l-attur jallega li hi tiegħu.

Mhux ikkontestat illi l-konvenuta waħħlet ta' sistema ta' flaxing u ċjoe` tank żgħir bil-pajpijiet u l-aċċessorji fuq l-estern tal-appartament tagħha u fl-arja tal-bitħa tal-attur. Jirriżulta illi l-attur għamilha ċara li ma riedx sistemi ta' flaxings jew *airconditioners* fix-xaft sabiex ma jkunx hemm taqtir. Il-konvenuta kkonfermat dan ukoll.

Il-problema skont il-konvenuta kienet fejn se jiġi mwaħħal il-flaxing tal-kamra tal-banju *ensuite* għax kienet żgħira ħafna. L-opzjonijiet kienu tlieta – jew jiġi stallat fil-ħxuna tal-ħajt *tas-shaft* bħal ma għamlu l-appartamenti kollha tal-blokka, jew tagħżel *toilet* tradizzjonali fil-flaxing fuqu imma dan kien se jiġi ftit kbir u jnaqqas mil-wisa' tal-kamra, inkella jiġi stallat fuq barra tal-ħajt sovrastanti għall-bitħa nterna. Il-konvenuta tgħid illi ma xtaqitx is-sistema tal-flaxing tkun fil-ħxuna tal-ħajt għax jekk ikun hemm xi ħsara jew problema kien ikollha tkisser il-madum. Tgħid illi l-parir li ingħatalha minn ċertu Jason illi hija tirreferi għalih bħala *site manager* kien illi m'għandux jiġi stallat fil-ħajt għaliex inkella l-ħajt jiddgħajjef. Jason kien uriha fejn ħaddiehor kien għamel hekk u l-*bricks* kienu ċċaqalqu (fir-ritratt ppreżentat minnha jidher parti mill-ħajt tas-

[3] Fol. 33.

shaft wisa' tal-*flaxing* sporġut kemm kemm 'il barra)[4]. Dan il-parir tgħid li ingħata minn Jason fil-preżenza tal-ġenituri tagħha. Lill-ġenituri tagħha ma ħarrkithomx bħala xhieda. Jason xehed illi ma kellu x'jaqsam mal-ebda kamra tal-banju f'dik il-blokka għax ma kienx xogħlu. Huwa kien impjegat tal-kumpanija Project Teknik li kienet inkarigata minn kisi, tibjid u gypsum biss. Ċaħad għal kollox il-verżjoni tal-konvenuta.

Il-konvenuta tixhed illi darba oħra kien hemm il-Perit Alain Frendo li huwa l-Perit tal-*turnkey contractor* – Project Technik u approva x-xogħlijiet tas-sistema tal-flaxing fejn il-pajpijiet u l-katusi kienu diġa' mwaħħlin. Ma ġibditux bħala xhud.

Okkazzjoni oħra li ssemmi l-konvenuta hija meta l-attur mar fuq il-post meta l-komunikazzjonijiet tal-flaxing kienu ġia mgħoddija iżda t-tank kien għadu ma weħilx u skont hi kien jidher ċar li l-flaxing kien se jiġi fuq barra u l-attur ma lissen l-ebda oġġezzjoni. Fir-ritratt li esebiet l-konvenuta jidhru toqob għal barra u xejn aktar.[5]

Il-konvenuta pproduċiet bħala xhud tagħha, lill-*plumber* li ħadem fuq il-kamra tal-banju in kwistjoni. Jgħid illi l-konvenuta għażlet li tagħmel is-sistema tal-flaxing barra għax jekk tagħmlu fil-ħajt kien se jaqa' l-ħajt. Jgħid li l-kamra tal-banju hija żgħira ħafna u għalhekk ma tantx seta' jsir flaxing tradizzjonali. Jgħid li l-attur kien ikun fuq il-post kuljum jara l-affarijiet. Kien wissihom ukoll biex ma jsirux *air conditions* fix-xaft sabiex ma jkunx hemm taqtir u fil-fatt ma sarux.

Joħroġ ċar mill-kontro-eżami tal-konvenuta li fl-ebda mument ma kellmet lill-attur dwar il-flaxing għalkemm il-*plumber* jgħid li kien ikun dejjem hemm. Il-konvenuta tgħid illi bħala *standard practice* kulħadd kien ikellem lil dan ċertu Jason. Tgħid li ma kinitx taf li kellha bżonn permess mingħand is-sid tal-blokka

[4] Ritratt 1 a fol. 112.
[5] Ritratt 9 a fol. 120.

biex twaħħal is-sistema tal-flaxing fix-xaft. Tgħid li tkellmet mal-attur fuq diversi affarijiet imma mhux fuq il-flaxing.

Fil-jum li kellu jsir il-kuntratt finali, l-attur ċempel lill-konvenuta sabiex jinfurmaha li kellu jitneħħa peress li kien innutah fil-ġurnata ta' qabel. Skont l-attur, din kienet aċċettat li jitneħħa u iżda baqa' hemm u l-konvenuta tgħid illi hija qatt ma tat kelma li se tneħħih.

Ikkunsidrat:

Kunsiderazzjonijiet legali

Din hija azzjoni negatorja. F'kawża bħal din, il-piż tal-prova tal-eżistenza ta' servitù fuq il-fond tal-attur jaqa' fuq il-parti mħarrka, minkejja li din tkun tinsab fil-kważi-pussess tas-servitù pretiża. Għalhekk, kulma għandu jipprova l-attur f'kawża bħal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qiegħed jiġi pretiż is-servitù. Jekk issir din l-prova, jkun imiss lill-parti mħarrka li turi li tassew teżisti s-servitù minnha allegata.

L-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-konvenuta huma mmirati biex juru li l-attur m'għandux titlu; l-ewwel waħda għaliex skont il-konvenuta hemm ġurisprudenza konfliġġenti dwar jekk min ikollu bitħa, għandux l-arja ta' fuqha meta jkun hemm appartamenti ta' terzi fuq il-post tiegħu u t-tieni waħda għaliex m'hemmx kuntratt awtentikat esibit u lanqas hemm imsemmija l-bitħa fil-kuntratt tal-akkwist tal-attur. Il-bitħa hija aċċessorju għall-post tal-attur u għalhekk m'hemmx għalfejn tissemma fil-kuntratt. Għalkemm ma ġiex esibit kuntratt awtentikat, il-Qorti hija sodisfatta li l-kopja esibita hija tassew kopja

fidila tal-istess kuntratt – anke jekk, meta jiġi esibit kuntratt, hija prattika ħażina ferm li tiġi prodotta sempliċi fotokopja tiegħu.

Dwar l-ewwel eċċezzjoni: F'każ bħal tallum, il-punt ta' tluq jibqa' dejjem l-Artiklu 323 tal-Kodiċi Ċivili. Il-parti rilevanti tiegħu taqra hekk: **"Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art**." Fl-ewwel eċċezzjoni tagħha, l-konvenuta tissottometti li l-ġurisprudenza hija konfliġġenti. Huwa minnu li hemm xi sentenzi li jgħidu li dan il-prinċipju jixxellef meta jkun hemm blokka ta' bini b'sidien differenti f'kull sular, u jkun hemm bitħa li tkun ta' sid tal-pjan terren. Imma l-ġurisprudenza predominanti tafferma li min ikun sid ta' bitħa fil-livell terran ta' blokk appartamenti b'sidien differenti, ikun is-sid tal-arja tagħha sas-smewwiet. Din il-Qorti ma tarax raġuni biex titbiegħed minn din il-ġurisprudenza.

Għalhekk, l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet ma jiswewx.

Stabbilit li l-attur huwa sid l-arja kollha ta' fuq il-bitħa tiegħu, imiss lill-konvenuta tipprova li għandha servitu` favur tagħha.

Kif inhu sewwa magħruf, servitu` (apparti servitu` legali) tista' tinħoloq (i) b'kuntratt pubbliku, (ii) bil-preskrizzjoni akkwiżittiva, jew (iii) bir-rieda tas-sid oriġinali taż-żewġ fondi.

Dwar (i): Fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuta[6], hemm stipulat li:

> *"The apartment shall enjoy and be subject to all servitudes over and/or in favour of the owners of the other office, stores, apartments, penthouses,*

[6] Ara fol. 32, l-aħħar paragrafu.

garages and/or car ports in the Block, the Block Common Parts, as results and is necessitated from its physical position in the Block, including the servitudes of windows and balconies, and the right of passage of the necessary services, pipes, drains and wiring through the shaft of the Apartment and of the Block and the Garage Complex, including the use of the services which may be passing through the underlying apartments or penthouses as well as through the underlying Garage Complex".

Permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħha, il-konvenuta tallega li l-flaxing hu parti mis-sistema ta' servizzi u pajpijiet imsemmija fil-kuntratt. Il-kuntratt jagħti dritt għat-twaħħil ta' diversi oġġetti, li iżda ma jinkludux il-flaxing. Is-servitujiet għandhom jiġi nterpretati b'mod restrittiv.[7] Il-flaxing għalhekk jikkostitwixxi aggravament tas-servitu` - ħaġa li l-liġi ma tħallix li ssir.[8]

Fir-raba' paragrafu tar-risposta maħlufa, il-konvenuta tallega li ngħatat permess verbali biex twaħħal il-flaxing mill-attur, jew mill-perit tiegħu, jew minn xi kuntrattur li kien qiegħed jeħodlu ħsieb il-bini. Hija ma kkorroboratx ix-xhieda tagħha bix-xhieda ta' dawn il-persuni, li kienu jipprovdu l-aħjar prova. Faċli wieħed jallega diskors li sar. Hu x'inhu, mhux ikkontestat li l-attur, lejliet il-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuta, talabha tneħħi l-flaxing. Kunsens tal-attur ċertament ma kienx hemm. Anke li kieku kien hemm, dan ma jgħodd xejn għaliex is-servitujiet ma jiġux maħluqa bil-paroli, imma b'att pubbliku. Ir-raba' eċċezzjoni għalhekk sejra tiġi miċħuda.

Dwar (ii): F'dan il-każ mhix qiegħdha tiġi allegata l-preskrizzjoni akkwiżittiva.

[7] Louis Gauci v. Angela Attard 09.12.2002 Qorti tal-Appell.
[8] Ara Artikoli 474 u 475 tal-Kap.16; Aloysia sive` Louise Vassallo et v. Carmelo Vassallo et 30.05.2011 Prim'Awla.

Dwar (iii): Meta xtrat il-konvenuta mingħand l-imsejħin fil-kawża, huwa kienu diġa` ddonaw il-maħżen bil-bitħa fil-pjan terran lill-konvenut. Għalhekk ma setgħetx tinħoloq servitu` bid-destinazzjoni ta' sid wieħed. Fil-fatt m'hemmx eċċezzjoni f'dan is-sens.

Il-ħames eċċezzjoni hi li l-flaxing hu irqaq mill-pajpijiet; ma joħloq l-ebda inkonvenjent lill-attur u għalhekk permezz ta' din il-kawża, l-attur qiegħed jabbuża mid-dritt tiegħu.

Id-dritt soġġettiv huwa espressjoni tal-liberta`; għalhekk it-tħaddim tiegħu huwa tradizzjonalment ikkunsidrat bħala setgħa assoluta u mingħajr l-ebda xkiel indipendentement mill-iskop tat-tħaddim u mingħajr ma jitqies jekk it-titular tad-dritt ikollux xi interess li jħaddmu. Dan jidher l-iktar fit-tħaddim tad-dritt tal-proprjeta`. "Il-proprjeta` hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-iktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi".[9] Dan huwa hekk għaliex it-titolari ta' dak il-jedd javvalla ruħu minn pożizzjoni ta' vantaġġ, legalment rikonoxxut lilu, u, in kwantu tali, dan jipprevali fuq l-interessi konfliġġenti ta' oħrajn. Ikkunsidrat minn din l-ottika, il-kunċett ta' abbuż ta' dritt huwa kontradizzjoni fih innifsu. B'danakollu fl-ordinamenti moderni, il-konċezzjoni soċjali qiegħdha tagħti dejjem iktar importanza għal-limiti li għandu jkun hemm għal dan it-tħaddim, partikolarment meta jidher li jkun frott ta' arbitriju mhux ġustifikat; meta ma jkollu l-ebda skop għajr li jweġġa' lill-oħrajn; jew ikun immirat għal għanijiet differenti minn dawk li għalihom ikun ingħata l-istess dritt.

---

[9] Art. 320 tal-Kodiċi Ċivili.

Hemm dibattitu kbir fost il-ġuristi dwar jekk jistax dritt soġġettiv jiġi mxekkel b'dan il-mod; anke għaliex il-kunċett tal-abbuż tad-dritt iċajpar il-limiti tat-tħaddim tal-istess dritt, u għalhekk iwassal għall-inċertezza u l-imprevedibilita` tiegħu.

Fil-Kodiċi Ċivili tagħna, il-kunċett tal-abbuż tad-dritt huwa inkastrat bħala regola ġenerali. Hu pprovdut bl-Artiklu 1030 tiegħu illi "kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu **fil-qies li jmiss**,[10] ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dak l-użu".

Dan il-prinċipju ġie applikat minn dawn il-Qrati wkoll għad-dritt ta' proprjeta`.

Hekk intqal li "huwa fatt li kwalunkwe persuna tista' tuża' mid-dritt tal-proprjeta` tagħha illimitatament; imma fl-istess ħin limitatament għad-drittijiet li għandu ħaddieor; u meta persuna tuża' illimitatament mid-dritt ta' proprjeta' tagħha, hija trid tieħu l-prekawzjoni li b'dak l-użu ma tkunx titnissel kawża ta' dannu lil ħaddiehor; għaliex il-principju *nullo videtur dolo facere qui suo jure utitur (Gaius, L. 55 De Regulis Juris),* li jissanzjona li l-eżerċizzju tad-dritt ta' persuna ma huw suġġett għall-ebda restrizzjoni, isib il-limiti tiegħu fil-fatt tal-bniedem jew id-dispożizzjoni tal-liġi".[11]

Ġie wkoll deċiż li huwa abbuż ta' dritt meta ma jkun ta' ebda utilita` għal min għamlu.[12] Eżempju klassiku huwa d-dritt li wieħed jgħolli l-ħajt diviżorju. Il-Fadda jgħid li "*il principio contenuto nel artikolo 533 cc* (ekwivalenti għall-artikolu 414 tal-Kodici Malti) *per cui ogni proprietario puo` alzare il muro comune dev essere inteso in armonia a quei principi di equita` ed di onesta` che*

[10] L-enfasi hija tal-Qorti.
[11] "Gio Maria Calleja -vs Gaetana Debono et", Prim' Awla, Qorti Ċivili, 20 ta' Jannar 1950 (Vol. XXXIV P II p 446),
[12] Cauchi vs Byers", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta` Marzu, 1995.

limitano l`esercizio della proprieta` ... e cosi l`inalzamento puo` essere vietato in omaggio alle ragione della legge e al principio 'malitis non est indulgendum' quando esso nel mentre non arricherebbe alcun utile a quelli che lo progetto non potrebbe o meno di nuocere gravemente al vicino e percio` costituisce nel altro che un atto di emulazione".[13]

Fil-każ preżenti, l-attur, bil-pretenzjoni tiegħu li jitneħħa l-flaxing, la qiegħed jikser xi liġi, la qiegħed jikser id-drittijiet tal-konvenuta, la qiegħed jagħmel xi vendikazzjoni, u lanqas qiegħed juża' d-dritt tiegħu għal xi skop differenti minn dak li għalih id-dritt li ngħata lilu kien maħsub. Għamilha ċara li ma jridx li jitwaħħal flaxing għaliex dan jista' joqtor u jikkawżalu inkonvenjent. B'hekk żgur li mhuwiex qiegħed iħaddem id-dritt tiegħu lil hinn mill-qies li jmiss.

Il-ħames eċċezzjoni għalhekk mhix tajba.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti :

(1) Tiċħad it-talba tal-kjamati in kawża Carmelo u Jane konjuġi Dingli biex jiġu meħlusin mill-ġudizzju.

(2) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta.

(3) Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li l-konvenuta Lorraine Saliba installat sistema ta' flaxing fuq il-bitħa tad-*domestic store* tal-attur u għalhekk fl-arja proprjeta' tal-attur b'mod abbużiv u mingħajr il-kunsens tiegħu.

[13] Iċċitat minn "Saliba vs Cassar", deċiża mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fit-30 ta` Ottubru, 2000 (ara applikazzjoni ohra ta` dan il-principju, l-kawża "Attard et vs Xuereb", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-7 ta` Diċembru, 1993).

(4) Tilqa’ t-tieni talba billi tordna lill-konvenuta sabiex żmien xahrejn mid-data ta’ din is-sentenza, tneħħi l-installazzjoni tal-flaxing inkluż it-tank, il-pajpijiet u l-aċċessorji kollha relattivi, li għamlet fl-arja tal-bitħa proprjetà tal-attur a spejjeż tagħha taħt is-superviżjoni tal-Perit Stephanie Cassar. Fin-nuqqas li tagħmel dak ordnat fit-terminu taż-żmien prefiss, il-Qorti qiegħda tawtorizza lill-attur jagħmel ix-xogħlijiet hu, taħt is-sorveljanza tal-istess Perit a spejjeż tal-konvenuta.

Spejjeż inklużi dawk tal-imsejħin fil-kawża a karigu tal-konvenuta.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA