QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 4 ta' Ġunju, 2024.

Numru 5

Rikors numru 209/21/2 TA

Paola armla ta' Carmelo Cassar, u ulieda Georgette mart Edgar Ferranti, Maria Concetta mart Joseph Licari, Anna mart Eugenio Hili, Anthony Cassar u Joseph Cassar

v.

Simblija Developments Limited (C-39400)

Il-Qorti:

1. Il-fatti li taw lok għal din il-kawża, u kif sewwa rikapitulati mill-Ewwel Qorti, kienu dawn:

> "1. L-atturi huma s-sidien ta' għalqa denominata *Tal-Għakba* fil-kontrada tas-Simblija fil-limiti tan-Naxxar…

> 2. … Is-soċjeta` konvenuta hija propjetarja ta' kumpless għaż-żamma tal-anzjani bl-isem ta' *Hill Top Gardens Retirement Village* ossia *Nursing Home*. Dan l-iżvilupp jikkonfina u jmiss mal-għalqa tal-atturi.
>
> 3. Fil-kors tal-iżvilupp ta' dan il-kumpless, is-soċjeta' konvenuta wettqet diversi xogħolijiet, fosthom waqqgħet ħajt tas-sejjegħ li kien jifred iż-żewġ propjetajiet. Fuq il-ħitan diviżorju li għamlet speċi ta' fetħiet u bejn pilastru u ieħor installat speċi ta' *rails* ossia gradi. Dawn iħarsu għal fuq l-għalqa tal-atturi. L-atturi jgħidu li dawn ix-xogħolijiet saru *ad insaputa* u mingħajr il-kunsens tagħhom.
>
> 4. L-atturi qegħdin jinsistu li dan l-aġir tas-soċjeta' konvenuta jiksru d-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kodiċi Ċivili li ma jippermettux tiċriet, twieqi jew fetħiet f'ħitan diviżorji u li tali rails jew gradi tal-ħadid qed jostakolaw lill- atturi milli jeżerċitaw id-dritt tagħhom li iktar 'l quddiem jinalzaw il-ħajt inkwistjoni qua wieħed diviżorju".

2. L-atturi talbu lill-Qorti sabiex tordna t-tneħħija tal-gradi tal-ħadid u l-għeluq tal-fetħiet.

3. B'sentenza tal-5 ta' Diċembru 2023 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet it-talbiet tal-atturi. Din il-Qorti sejra tiċċita siltiet mill-parti razzjonali tas-sentenza sabiex l-aggravju tal-atturi jinftiehem aħjar:

> "7. …fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom l-atturi jinvokaw l-artikolu 425 tal- Kodiċi Ċivili li jiddisponi hekk:
>
> > "Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju".
>
> 8. Fil-fehma tal-Qorti din il-parti tal-liġi hija ċara u pjuttost kategorika għalkemm kemm eċċezzjonijiet għaliha kif ser naraw aktar 'l quddiem… L- iskop prinċipali ta' din il-liġi huwa li sid ta' fond jipproteġi l-propjeta' tiegħu minn introspezzjoni (Ara Sentenza fl-ismijiet **Maria Azzopardi et -vs- Giuseppe Sciberras**, App Ċiv tat-18 ta' Ottubru 1963).
>
> 9. Kif ingħad aktar 'l fuq, ilment ieħor tal-Atturi huwa dak li għada pitgħada ser isibu ostakolu biex jinalzaw il-ħajt diviżorju minħabba li fuq dan il-ħajt ġiet installata grada. Għalkemm ma jissemmiex mill-atturi huwa l-artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili li jagħti dan id-dritt ta' inalzament ta' ħitan kommuni u jiddisponi għalhekk li kull komproprjetarju jista' jgħolli l-ħajt komuni, iżda għandu jħallas l-ispejjeż meħtieġa.
>
> -omissis-

12. Il-Qorti fliet sewwa l-atti tal-kawża. Fix-xhieda tiegħu Anglu Xuereb jixhed li fil-bidu meta nġiebu l-permessi, kien hemm ħajt tas-sejjiegħ hemmhekk "... allura ridna li inkunu ċari li ħajt jitla' eżatt fin-nofs. Qaluli li Cassar huwa bniedem problematiku…

13. Huwa ċar li l-atturi l-oħrajn kienu jħallu kollox f'idejn l-imsemmi Anthony Cassar … Minkejja l-iskrittura fuq imsemmija l-Atturi xorta presentaw mandat ta' inibizzjoni u kif ukoll kawża inkonnessjoni mal-bini ta' dan il-ħajt (a' fol 258) u jekk ma tridx anke intavolaw proċedura ai termini tal-artikolu 873(4) tal-Kap12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex mhux biss iwaqqfu kull xogħol imma saħansitra jitneħħa dak li kien sar ... Dan apparti n-numru ta' inċidenti li jidher li ġew provokati mill-Attur Anthony Cassar li wasslu anke għal rapport lill-Pulizija ...

-omissis-

15. ….Bħal donnu l-attur Anthony Cassar jogħxa kull meta jkollu ma xhiex jaqbad anke jekk forsi dan ma jistax jingħad għall-atturi l-oħrajn. Taraha verosimili ħafna li l-kondotta ta' dan l-attur tidradixxi motiv ulterjuri li żgur ma hux dak li jeżerċita d-drittijiet tiegħu taħt il-liġi…

16. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Noel Attard et vs Frank Paul Sammut et** (578/2015) deċiża fit-30 ta' Mejju 2014 fejn ġie spjegat hekk :

> "Ma hemmx dubju li l-konvenut, bil-liġi ċivili għandu kull dritt li jgħolli lħajt diviżorju sa l-għoli li jixtieq. L-artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili jagħti d-dritt lil kull komproprjetarju li jgħolli l-ħajt komuni. Il-**Qorti ta' Cassazione** tal-Italja f'Sentenza li tat fl-20 ta' April 1963 (n.979) osservat illi: '*Il diritto di sopravelevare il muro comune spetta al condominio incondizionalmente e senza obbligo di indennizzo, anche se la sopraelevazione e` tale che all'altro condominio sia praticamente impossibbile utilizzarla*.'
>
> Dan id-dritt huwa rikonoxxut ukoll mill-ġurisprudenza lokali, u l-unika limitazzjoni li jimponu bir-raġun, hu li dan il-bini m'għandux isir kapriċċożament u bi spirtu emulatorju.(Ara **Attard vs Xuereb** deċiża mill- Prim' Awla Qorti Ċivili fis-7 ta' Diċembru 1993. Il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati (Malta) b'sentenza mogħtija fit-30 ta' Ottubru 2000, fil-kawża **Saliba vs Cassar** ikkwotat approvazzjoni dak li jgħid il-**Fadda**, fuq il-kwistjoni, fejn jgħid li: '*l-inalzamento puo essere vietato in omaggio alla ragione della legge e al principio* maliiis non est indulgendum *quando esso nel mentre non arricherebbe alcun utile a quelli che la progetta, non potrebbe a meno di nuocere gravamente al viċino e percio` costituisce nel altro che un atto di emulazione.*"

-omissis-

18. Issa, terġa' u tgħid, fil-kawża li għandha quddiemha din il-Qorti, l-anqas huwa minnu li l-atturi jridu jgħollu l-ħajt llum, iżda jridu jkunu ċerti li jkunu jistgħu jagħmlu dan xi darba fil-futur. Dan fih innifsu ukoll huwa indikazzjoni ta' kemm tassew iridu li b'għemilhom jibqgħu sal-aħħar

jivvessaw lis-Soċjeta’ konvenuta anke jekk meta tassew tinqalgħalhom din il-ħtieġa dan id-dritt dejjem jistgħu jeżerċitawh gradi u mhux gradi. Is- Soċjeta’ konvenuta jkollha taqla’ kollox meta l-atturi ikunu in bwone fede u li tassew tinqalgħalhom il-ħtieġa li jgħollu dan il-ħajt. Kif josserva **Zaccaria** *“Ogni condominio del muro commune puo’ eziandio farlo alzare”.* Pero’ fl- istess ħin jispjega “*Ma di buona fede e non gia’ col soli intedimento di arrecar nocumento al viċino*” u f’dan ir-rigward jagħmel referenza għal għadd ta’ awturi Franċiżi fuq dan il-punt (**Corso Di Diritto Civile Francese,** Napoli, 1862 , Vol ll, pg 424).

-omissis-

25. Dwar dak li ntqal aktar ‘l dwar il-prinċipju tal-emoluzjoni ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Bonello Du Puis vs Bonnici**, deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-22 ta’ April 2009, fejn ġie ċitat b'approvazzjoni dak li ġie deċiż fl-Italja fuq dan il-punt: ‘*sono caratterizzati dallo scopo esclusivo di nuocere, o di recare molestia ad altri, si e` al di fuori dell ipotesi dell’atto di emulazione, nel caso in cui il proprietario, che l’atto ha compiuto si proponga di trarne un vantaggio apprezzabile, come nel caso della comunine forzosa del muro sul confine, il vantaggio di fare del muro stesso qualunque usi compatibile con la sua natura e con i diritti del viċino, fra i quali usi rientra anzitutto quello di servirsi del muro recizione del proprio fondo’*. (**Cass. 12 Ottobre 1960, n 2670 Giust Civ. Mass 1960, 1015**) (p.588).

26. Issa jekk wieħed mid-drittijiet li jipproteġi l-artikolu 525 huwa fost oħrajn dak li ma jkunx hemm introspezzjoni fuq il-propjeta’ tal-ġar, ma jirrisultax li ser ikun hemm xi xorta ta’ prospett stante li l-art inkwistjoni hija fiha innifisha miftuħa b’mod li kulħadd jista’ jħares għal ġewwa fiha bl-akbar faċilita’. Di fatti diġa’ intqal, kif din l-għalqa tmiss ma’ Triq il-Forġa fejn hemm ammont sostanzjali ta’ djar mibnija li kollha jħarsu għal ġewwa fiha. Anke l-istess Attur Anthony Cassar jaqbel li anke jekk jingħalaq fejn hemm ir- railings xorta ser ikun prospett għal fuq il-propjeta’ tagħhom minn bnadi oħra tal-propjeta’ tas-soċjeta’ konvenuta ...

27. B’dana kollu ma jfissirx li jekk ġenwinament l-Atturi jkollhom bżonn jagħlqu dawn l-aperturi ma jkunux jistgħu jagħmluh partikolarment jekk jottjenu permess ta’ żvillupp fuq l-art tagħhom. Imma sakemm din il-Qorti temmen li l-motiv tagħhom ma hux wieħed ġenwin u x’aktarx bi skopijiet oħra f’moħhom li huwa differenti minn dawk li trid il-liġi, it-talbiet tagħhom ser ikunu miċħuda”.

Ikkunsidrat:

4. L-atturi ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u appellaw bid-doljanza li l-Ewwel Qorti ddeċidiet ħażin meta kkonkludiet, kontra dak

li jgħid b'mod ċar l-Art. 425 tal-Kodiċi Ċivili, li l-atturi ma kellhomx dritt jitolbu l-għeluq tal-fetħiet fil-ħajt diviżorju. Isostnu li żbaljat f'żewġ aspetti:

(1) Meta rraġunat li Art. 425 mhux applikabbli għaliex kulħadd jista' jħares għal ġewwa din l-għalqa. Dan għaliex il-projbizzjoni hija assoluta.

(2) Meta rraġunat li aperturi simili huma b'mera tolleranza sakemm ma jsirx bini; *ergo*, sakemm isir il-bini l-atturi ma jistgħux jitolbu li jingħalqu. Dan jiżnatura għalkollox il-kunċett tat-tolleranza.

L-ewwel aspett.

5. Din il-Qorti tqis li l-Ewwel Qorti rraġunat li ma kellhiex tapplika l-Art. 425 għaliex l-atturi jridu jinfurzaw id-dritt tagħhom sempliċiment biex jivvessaw lill-ġar tagħhom. Għalkemm l-Ewwel Qorti ma tagħmilx riferenza għalih, fil-fatt kienet qiegħda tapplika *a contrariu sensu* l-Art. 1030, li jgħid li:

> "Kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu **fil-qies li jmiss**,[1] ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dan l-użu".

6. Il-kunċett tad-dritt soġġettiv huwa espressjoni tal-libertà bla limitu; għalhekk l-eżerċizzju tad-dritt tradizzjonalment ġie kkunsidrat bħala t-

[1] L-enfasi ġiet miżjuda minn din il-Qorti.

tħaddim ta' poter li huwa ggarantit lis-soġġett independentement mill-iskop u l-interessi tiegħu.

7. B'danakollu, fil-konċezzjoni soċjali, li hija karatteristika partikolari tal-ordinamenti moderni, it-tendenza hi li tingħata dejjem iktar importanza għal-limiti li għandhom jingħataw għad-dritt innifsu meta dan jidher li jkun frott ta' arbitriju mhux ġustifikat.

8. Hemm tensjoni inerenti bejn dawn iż-żewġ kunċetti, għaliex **dritt** ifisser is-setgħa li n-norma tagħti lis-soġġett fil-konfront ta' soġġetti oħrajn. Meta wieħed jitkellem fuq **abbuż**, ifisser li l-eżerċizzju ta' din il-libertà garantita, ta' att leċitu, tista' tagħti lok għar-responsabilità. Fejn għandu jitpoġġa l-limitu huwa neboluż. Dan idgħajjef iċ-ċertezza tad-dritt.

9. Parti mid-dottrina ssostni li hemm inkompabilità bejn l-espressjoni "abbuż" u l-espressjoni "dritt". Tara kontradizzjoni loġika insuperabbli fil-pretiża "relattività tad-drittijiet".[2]

10. Dan il-kunċett la ddaħħal fil-*Code Napoleon*, u l-anqas fl-ewwel kodiċi ċivili tal-Italja magħquda. Iddaħħal fil-kodiċi ċivili Spanjol u dak Ġermaniż. Iddaħħal ukoll fil-kodiċi ċivili Malti. M'hemm xejn fin-notamenti

[2] Fabricius, *Relativitat der Rechstfahigkeit*, Munchen-Berlin 1963.

ta' Adrian Dingli dwar is-sors ta' dan il-kunċett, introdott bl-Art. 1030 fuq imsemmi.

11. Il-kunċett tal-abbuż tad-dritt kien inkluż fil-proġett preliminari għall-kodiċi ċivili Taljan tal-1942 (Art. 7) u kien jgħid hekk:

> *"Nessuno puo` esercitare il proprio diritto in contrasto con lo scopo per il quale il diritto medesimo gli e` stato riconosciuto".*

12. B'danakollu, il-leġislatur Taljan ma daħħalx din il-klawsola ġenerali fil-kodiċi ċivili tal-1942 billi beża' mid-diskrezzjoni wiesa li kienet tagħti lill-Imħallfin.[3] Ipprefera jirreferi għall-abbuż tad-dritt f'kategoriji partikolari tad-dritt, bħall-proprjetà (Art. 833) u fil-kuntratti (il-*buona fede*).

13. Il-kunċett ta' abbuż tad-dritt illum insibuh f'bosta ordinamenti madwar id-dinja, u f'materji varji, bħal-liġi tal-kumpaniji (*piercing the corporate veil*; abbuż tas-soċi maġġoritarji).

14. Abbuż tad-dritt fis-sens ġeneriku tiegħu jfisser difformità fl-eżerċizzju tiegħu mir-raġuni tat-tutela leġislattiva; iseħħ meta jkun hemm sproporzjon inġustifikat bejn il-benefiċċju tat-titolari tad-dritt u s-sagrifiċċju impost fuq il-kontroparti.

---

[3] Alberto Trabucchi, Istituzioni di Diritto Civile 48 ed. (a cura di Giuseppe Trabucchi) (2017) paġna 72.

15. Dwar abbuż ta' dritt minn proprjetarju, l-Art. 833 tal-kodiċi ċivili Taljan viġenti jaqra hekk:

> *"**Atti d'emulazione.** Il proprietario non puo` fare atti i quali non abbiano altro scopo che quello di nuocere molestia ad altri"*.

Hekk wieħed ma jistax iħawwel siġar twal, li ma jagħtuh l-ebda vantaġġ, bl-iskop uniku li jgħatti l-veduta tal-ġar.[4]

16. Din in-norma ġiet applikata restrittivament mill-Qrati Taljani. Hekk interpretaw l-*animus aemulandi* bħala l-intenzjoni *esklussivament* immirata biex tagħmel ħsara lill-viċin. Il-vantaġġ li ma jkunx attwali, imma biss fil-futur, ukoll jekk ma jkunx ta' natura ekonomika, jeskludi l-att emulattiv.[5] Il-Qrati Taljani eskludew l-Art. 833 mill-azzjonijiet li jitolbu t-tħaris tad-distanza legali, minkejja li ma jkunx jidher li jkun hemm xi vantaġġ prattiku għall-attur.[6]

17. Bil-maqlub tal-kodiċi ċivili Taljan, il-kodiċi ċivili tagħna għandu klawsola ġenerali dwar l-abbuż tad-dritt, iżda m'għandux klawsola partikolari b'riferenza għall-emulazzjoni minn proprjetarju.

---

[4] Trib. Napoli 20.02.1997. Commentario Breve al Codice Civile 13 ed. Giorgio Cian, kumment għall-Art. 833.
[5] C 95/3358.
[6] C 01/5564.

18. Din il-Qorti, diversament ippreseduta, fis-sentenza **Mizzi v Corso**[7] qalet hekk:

> "12. U hawn niġu għall-punt kardinali f'din il-kawza, liema punt huwa trattat fir-raba` aggravju tal-appellanti. Bih qegħdin isostnu li bil-ħajt li bnew, għattew it-tieqa lateralment u li għalhekk l-insistenza ta' l-appellati li huma josservaw id-distanza legali, tikkostitwixxi mera vessazzjoni. L-appellanti iċċitaw din is-silta mis-sentenza tal-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili mogħtija fil-31 ta' Jannar 1994 fil-kawza **Emanuel Zammit –vs- Anthony Sultana**:
>
> > "Il-konvenut ma osservax id-distanza legali msemmija fl-Artikolu 443 tal-Kapitolu 16 meta fetaħ it-twieqi fuq in-naħa ta' wara tal-bini tiegħu. Pero` l-vista ta' dawn l-aperturi hija lateralment magħluqa permezz ta' ħajt diviżorju.
> >
> > **L-interpretazzjoni tal-liġi għandha dejjem tkun marbuta mal-finalita` tagħha. M'għandhiex tiġi interpretata b'mod assurd u bla sens u lanqas b'mod li tagħti lok għall-vessazzjoni bla raġuni b'applikazzjoni litterali li qatt ma setgħet kienet fi hsieb il-legislatur.**
> >
> > Hu ovvju li l-liġi tobbliga lis-sid li ma jiftaħx twieqi viċin tal-ħajt diviżorju biex jassikura li ma jkunx hemm introspezzjoni fuq il-ġar jew li jigi kreat lilu inkonvenjent iehor minħabba l-viċinanza żejda. Jekk tali viċinanza ma tkunx fiżikament possibli minħabba l-mod kif tkun saret il-kostruzzjoni, l-liġi m'għandhiex tkun interpretata b'mod li timponi fuq is-sid limitazzjoni fuq it-tgawdija ta' ħwejġu.' Huma aperturi interni billi l-vista tagħhom lateralment hija magħluqa permezz tal-ħajt.
> >
> > L-istitut dwar id-distanzi f'ċerti hu intiż biex jirregola d-drittijiet u l-obbligi tal-viċin biss sal-punt li jassigura l-konvivenza paċifika fl-eżercizzju tad-dritt tal-proprjeta`. Hu, għalhekk, li l-ġurisprudenza hi fis-sens li dawn id-distanzi għandhom jiġu osservati; jekk il-ġar jopponi u, in oltre, li **tali oppożizzjoni m'għandhiex, pero`, tkun kappriċċjuża u vessatorja u bla raġuni fil-konfront tal-ġar**."
>
> 13. Bir-rispett kollu dovut, **din il-Qorti ma taqbilx mal-kontenut ta' din is-silta**, appena citata.
>
> -omissis-
>
> 17. L-Artikolu 443 jistabilixxi **regoli fissi u ċerti** biex kulhadd ikun jaf xi drittijiet u obbligi għandu. Jagħmel dan **fl-interess tal-ordni pubbliku**. Fi kliem iehor, **il-ġar m'għandux għalfejn jipprova li qed isofri pregudizzju** jekk id-distanza legali fil-bini ta' twieqi ma tinzammx mill-proprjetarju kontigwu. Diversament, wiehed mhux biss imur kontra l-kelma ċara tal-liġi – ħaġa li timpedixxi l-ermenewtika legali – iżda

[7] **Alfred Mizzi v. Frank Corso** 08.05.2003 Qorti tal-Appell (VDG, JDC, JAF).

wieħed jikkreja sitwazzjoni ferm inċerta, b'detriment tal-ordni pubbliku, meta regoli ċari u fissi imposti b'liġi jiġu soġġettati għal interpretazzjonijiet soġġettivi dwar l-eżistenza o meno ta' preġudizzju.

18. Fit-tielet lok, il-Qorti tagħmel riferenza għat-tagħlim dottrinali citat fir-risposta ta' l-appell tal-appellati fosthom dak tal-**Baudry–Lacantinerie** fil-Volum "Dei Beni" f'pagna 766 fejn jingħad, b'riferenza għad-distanza li għandha tinżamm fit-tħawwil ta' siġar, illi :-

> "*Questo diritto, assoluto come il principio stesso posto nell'articolo precedente, si esercita* ***senza che si debba ricercare se le piantagioni cagianano un pregudizio o meno***".[8]

Ikkunsidrat:

19. Fil-każ preżenti, l-atturi mhumiex qegħdin jagħmlu xi użu partikolari mill-għalqa tagħhom li jista' jkun ta' preġudizzju għall-konvenuta. Anzi huma mhuma qegħdin jagħmlu xejn. Għalhekk mhuma jagħmlu l-ebda att fiżiku li jista' jsarraf f'użu abbużiv u vendikattiv fil-konfront tal-ġirien. Mhuma qegħdin jagħmlu ebda att kif ikkontemplat fl-Art. 766 tal-kodiċi ċivili Taljan fuq imsemmi. Għax li qegħdin jagħmlu mhuwiex att fiżiku imma att ġudizzjarju.

20. Il-projbizzjoni fil-kodiċi ċivili Malti hija usa mill-kodiċi ċivili Taljan; hija ġenerali għall-aħħar u għalhekk tinkludi azzjonijiet bil-Qorti. Mhuwiex eskluż li anke dan il-jedd jista' jiġi abbużat, kif inhu evidenti, pereżempju, fid-dispożizzjonijiet tal-liġi dwar il-ħruġ ta' mandati kawtelatorji. B'danakollu, kif għallmet din il-Qorti diversament ippreseduta fis-

[8] L-enfasi ġew miżjuda minn din il-Qorti.

sentenza ta' **Mizzi v. Corso** fuq iċċitata, is-servitujiet imposti mil-liġi bħad-distanza li fiha jistgħu jinfetħu aperturi jew jitħawwlu siġar, jew id-distanza li fiha jista' jsir it-tħaffir, huma normi imposti mil-liġi għall-użu tal-proprjetà b'mod kategoriku fl-interess taċ-ċertezza tad-dritt u sabiex jiġu evitati konflitti bla bżonn bejn il-ġirien. M'hemmx eċċezzjonijiet għar-regola, u lanqas hemm xi ħtieġa li tingħata raġuni. Hekk pereżempju s-sid ta' proprjetà li jitlob li tinżamm id-distanza legali fit-tħaffir m'għandux għalfejn juri li tista' ssir ħsara lill-bini tiegħu. Hemm preżunzjoni tal-ħsara *iuris et de iure*. Preżunzjoni li tibqa' hemm anke jekk l-oġġezzjoni tas-sid tkun animata minn spirtu ta' pika jew ta' vendikazzjoni; anke jekk jiġi ppruvat mija fil-mija minn esperti tekniċi li ma tkun sejra ssir l-ebda ħsara f'dak il-każ partikolari.

21. L-ewwel aspett tal-aggravju huwa wieħed tajjeb.

It-tieni aspett

It-tieni aspett tal-aggravju huwa dwar din is-silta mis-sentenza tal-Ewwel Qorti:

> "19. A skanz ta' repitizzjoni, dak li intqal fir-rigward tad-dritt ta' inalzament japplika ukoll għal dan il-lament tal-atturi. Iżda jemerġi li l-art tal-konvenuti ma hiex mibnija u lanqas tista' tiġi żviluppata għaliex hija ODZ anke jekk illum hemm bini fuq iż-żewġ naħat ta' din l-art. Fuq naħa hemm biss Triq il-Forġa tifridha mill-iżvilupp ta' faċċata tagħha… Fuq in-naħa l-oħra l-iżvillupp tas-soċjeta' konvenuta.

20. F'dan l-istadju issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Concetta Zammit Lupi -vs- Maġġur Peter Paul Ripard et,** PA tat-30 ta' Ottubru 2003, konfermata mill-Qorti tal-Appell, fejn intqal illi:

> "Hu permess li persuna tiftaħ rewwieħa jew tieqa f'ħajt diviżorju, u dan mingħajr ma taqa' f'dispett lejn il-ligi. Dan hu permess, pero', meta t-tieqa u r-rewwieħa jagħtu għal fuq art mhux żviluppata ta' ħaddieħor, u dan ġie konċess peress li tali aperturi li jkunu miftuħa fuq art mhux żviluppata, ma jkunux ta' preġudizzju għas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuħa b'mera tolleranza, sid dik l-art ikun jista' jitlob li jingħalqu l-aperturi meta jiżviluppa l-proprjeta` tiegħu."

21. Fis-sentenza fl-ismijiet ta' **Saviour Gauci vs Robert Zammit**, deċiża minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2010, intqal hekk:

> "Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna illi tieqa fuq art mhux żviluppata ta' ħaddieħor ma toħloq qatt servitù għax titqies li tħalliet miftuħa b'mera tolleranza (ara **Vella vs Gatt** – Prim'Awla tal-Qorti Civili - 12 ta' April 2002). Hekk ukoll kien ingħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tal-20 ta' Ottubru 2005 fil-kawża **Micallef vs Spiteri**:
>
> > "skond il-ġurisprudenza, hu permess li persuna tiftaħ rewwieħa jew tieqa f'ħajt diviżorju, u dan mingħajr ma taqa' f'dispett lejn il-ligi. Dan hu permess, però, meta t-tieqa u rrewwieħa jagħtu għal fuq art mhux żviluppata ta' ħaddieħor, u dan ġie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuħa fuq art mhux żviluppata, ma jkunx ta' pregjudizzju għas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuħa b'mera tolleranza" u "jekk il-viċin jidhirlu li ma jistax jittollera dawk l-aperturi għaliex bihom iħoss soġġezzjoni, għandu d-dritt li jitlob l-għeluq tagħhom; infatti jekk l-aperturi qegħdin b'tolleranza, u mhux bi dritt, ikun kontrosens illi, jekk il-viċin ma jridx iżjed jittollera, il-Qorti ma tagħtiħx protezzjoni, għaliex allura t-tolleranza tispiċċa fin-natura tagħha u ssir dritt tal-parti l-ohra" (ara ukoll **Vella vs Buttiġieg**, Qorti tal-Appell tal-15 ta' Diċembru 1941).

22. Posizzjoni identika ttieħdet ukoll mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-10 ta' Ġunju 1953 fil-kawża fl-ismijiet **Xuereb Montebello vs Magri,** meta qalet li hu paċifiku fil-ġurisprudenza Maltija illi l-eżistenza ta' tieqa miftuħa fil-fond propriju għal fuq art jew spazju mhux mibni ta' ħaddieħor ma hix servitù, imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew spazju jibqgħu mhux mibnijin. U sid din l-art jew dan l-ispazju jista' jibni u jimmura t-tieqa, sakemm is-sid tal-fond li fih hi miftuħa t-tieqa ma jippruvax, mhux is-servitù *luminium* imma jew is-servitù *ne liminibus afficiatur* jew dik *altius non tollendi*.

23. Imbagħad fis-Sentenza tad-9 ta` April 1954 fl-ismijiet **Brincat vs Caruana**, il-Qorti tal-Appell sostniet ukoll li: "l-prekarjetà u t-tolleranza jeskludu l-kuncett ta' servitù. Din il-Qorti tgħid mill-ewwel li l-partijiet ma ressqu l-ebda prova li fil-każ tal-lum kien hemm xi servitù *luminium* jew xi servitù *ne liminibus afficiatur* inkella xi servitù *altius non tollendi*. Għaldaqstant tenut kont tal-post fejn kienu l-aperturi in kwistjoni u fejn kienu qed jgħatu, din il-Qorti tqis li nfetħu b'tolleranza. Għalhekk fil-każ tallum kienu kemm kienu ilhom miftuħa dawk l-aperturi huwa fattur

irrilevanti għall-fini tal-kostituzzjoni ta' servitù għaliex tolleranza anke għal żmien fit-tul ma tikkonvertix dik it-tolleranza f'pussess."

24. Permezz ta' deċiżjoni tat-30 ta' Mejju 2014, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat dik il-parti tas-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn irriteniet illi t-twieqi u l-bieb li jagħtu għal fuq l-art tas-soċjetà attriċi għandhom jitqiesu hemm b'sofferenza prekarja. Il-Qorti qalet hekk:

> "Hu permess, skont il-ġurisprudenza, li persuna tiftaħ rewwieħa jew tieqa fil-ħajt jew viċin il-ħajt diviżorju, u dan mingħajr ma taqa' f'dispett lejn il-liġi. Dan hu permess, però, meta t-tieqa u r-rewwieha jagħtu għal fuq art mhux żviluppata ta' ħaddieħor, u dan ġie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuħa fuq art mhux żviluppata, ma jkunux ta' pregudizzju għas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuħa b'mera tolleranza, sid dik l-art ikun jista' jitlob li jingħalqu l-aperturi meta jiżviluppa l-proprjetà tiegħu; ara Bonello v. Borg, deciza minn din il-Qorti fl-14 ta' Dicembru, 1979, u Cutajar Paris v. Fiorini, deciza wkoll minn din il-Qorti fid-29 ta' Ottubru 1999. Kwindi, z- zmien tal-aperturi huwa rrilevanti għall-meritu tal-kwistjoni, għax darba dawn jitqiesu miftuħa b'sempliċi tolleranza, ma jistgħux jagħtu lok għal xi dritt. ... Issa kif intqal mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Rapa vs Zerafa**, deċiża fl-14 ta' Jannar, 1983, l-eżistenza ta' tieqa miftuħa fuq art jew spazju mhux mibni ta' ħaddieħor mhux servitù, imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew l-ispazju jibqgħu mhux mibnija, u s-sid ta' din l-art jew spazju jista' jibni fuqhom u jagħlaq it-tieqa jekk sid il-fond li fih hi miftuħa t-tieqa ma jippruvax li għandu miftuħa favur tiegħu mhux is-sempliċi servitù *luminum*, imma dik *ne luminibus officiatur* jew l-ohra *altius non tollendi*. (ara wkoll **Schembri vs Pace**, deċiża mill-istess Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Jannar, 2007)."

Ikkunsidrat:

22. L-Art. 425 tal-Kodiċi Ċivili jaqra hekk:

> "Ebda wieħed mill-ġirien ma jista' mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju".

Id-divjet li jpoġġi dan l-artikolu (bħall-artikoli l-oħra ta' servitujiet legali fuq imsemmija) huwa wieħed assolut, mingħajr ebda kundizzjoni jew eċċezzjoni. Għalhekk l-ebda Qorti ma għandha s-setgħa li tillimita dan id-dritt. Il-ġurisprudenza tagħna evolviet il-preżunzjoni li aperturi miftuħin

f'ħajt li jifred bini minn għalqa jitqiesu li jkunu tħallew miftuħin mis-sid tal-għalqa b'mera tolleranza, u li din it-tolleranza titqies li tibqa' hemm sakemm l-għalqa ma tinbeniex. B'din il-qagħda, dawn il-Qrati riedu jipproteġu lis-sidien ta' art mhux żviluppata kontra l-akkwist ta' dritt għall-aperturi permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva. Ma ridux ifissru li apertura bħal din tista' tinfetaħ bi dritt, u li sid l-għalqa ma jistax jitlob li tingħalaq qabel ma jibni huwa wkoll. Kieku għamlu hekk kienu jkunu qegħdin imorru kontra l-loġika, għaliex tolleranza ma tagħti l-ebda dritt. Aktar minn hekk, kienu jiksru l-kmand espress tal-liġi. Tant li ġie ritenut li f'każijiet bħal dawn, jekk sid l-għalqa:

> "… jidhirlu li ma jistax jittollera dawk l-aperturi, għaliex bihom iħoss suġġistjoni, għandu dritt li jitlob l-għeluq tagħhom; infatti jekk l-aperturi qegħdin b'tolleranza, u mhux bi dritt, ikun kontrosens illi, jekk il-viċin ma jridx iżjed jittollera, il-Qorti ma tagħtiħx protezzjoni, għaliex allura dik it-tolleranza tispiċċa fin-natura tagħha u ssir dritt tal-parti l-oħra.[9]"

23. It-tieni aspett tal-aggravju huwa wkoll wieħed validu.

Decide

24. Għal dawn il-motivi, il-Qorti qiegħda tilqa' l-aggravju tal-appellanti, tħassar is-sentenza tal-Ewwel Qorti, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u konsegwentement tilqa' t-talbiet tal-atturi billi:

---

[9] Giuseppe Vella v. Angelo Buttigieg 15.12.1941 Qorti tal-Appell XXXI.i.115; Maria Concetta Zammit Lupi v. Maġġur Peter Paul Ripard 03.11.2006 Appell Ċivili.

(1). Tiddikjara li s-socjetà konvenuta, fil-kors tal-iżvilupp magħruf bl-isem *Hilltop Gardens Retirement Village* u *Nursing Home* fil-kontrada tas-Simblija, limiti tan-Naxxar, għamlet diversi fetħiet fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti, li mill-istess żvilupp jagħtu direttament għal fuq l-għalqa tal-atturi u installat gradi tal-ħadid fl-istess fetħiet, mingħajr il-kunsens preventiv, kontra r-rieda tal-atturi u bi ksur tad-drittijiet patrimonjali tagħhom.

(2). Tordna lis-socjetà konvenuta tagħlaq l-imsemmija fetħiet u tneħħi l-gradi tal-ħadid minnha installati taħt is-superviżjoni tal-Perit Mario Cassar, fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza.

(3). Fil-kaz ta' inadempjenza da parti tas-socjetà konvenuta mat-talba precedenti entro t-terminu prefiss, tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu x-xogħlijiet meħtiega sabiex l-imsemmija aperturi jingħalqu u jitneħħew il-gradi tal-ħadid imsemmija, taħt is-superviżjoni tal-Perit Mario Cassar, a spejjeż tas-soċjetà konvenuta.

Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tas-soċjetà konvenuta.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
rm