Prim’Awla tal-Qorti Ċivili

Onor. Imħallef Mark Simiana, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 203/2021 MS

Paul Cutajar u Daniela Conti

Vs.

HTFM Limited

Illum, 6 ta’ Ġunju 2025

Kawża Numru: 4

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-atturi fil-5 ta’ Marzu 2021, li permezz tiegħu, wara li ippremettew dan li ġej:

> ILLI l-atturi huma s-sidien tal-fond 68, St. Domnic Street, Sliema fejn illum hemm mibni blokka appartamenti. L-atturi

akkwistaw il-fond de quo bis- sahha ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dr. Andrea Micallef tas-27 ta' Frar 2018. Kopja hawn annessa bhala Dok PC1.

ILLI s-socjeta intimata hija s-sid ta' / jew topera r-restaurant bl-isem 'Serafino', St. Domnic Street, Sliema liema stabbiliment jigi sottopost ghal proprjeta sudetta tal-atturi.

ILLI s-socjeta intimata ghandha nstallata u taghmel uzu minn cumnija li sservi r-restaurant sudett liema cumnija hija ghal kollox illegali, mhux koperta bil-permessi mehtiega mill-awtoritajiet kompetenti u mhiex konformi mal-policies tal-Ligijiet tal-Ippjanar inkluz P53 (DC 2015).

ILLI di piu l-istess cumnija hija ta' inkonvenjent kbir ghall-atturi kemm mill-lat ta' rwejjah u kemm mill-lat ta' hsejjes.

ILLI l-istess cumnija rrekat u qeda tirreka danni ingenti u pregudizzju irreparabbli lill-atturi u kif ukoll id-dhahen kollha li qed johorgu minnha qedin jghatu ghall-blokka appartamenti tal-atturi oltre li qeda tikkawza wkoll hsejjes u storbju kbir a detriment tal-atturi u tal-utenti tal-appartamenti fil-blokka tal-atturi. Dan kollu kif jirrizulta mir-rapporti teknici tal-perit Tancred Mifsud hawn anness bhala Dok PC 2 u tal- Inginier Ryan Fava hawn anness bhala Dok PC 3

ILLI di piu s-socjeta intimata ghandha numru ta' cilindri tal-gas LPG installati fir-restaurant in kwistjoni li ma humiex hekk installati skond il- kodici ta' prattika tal-LPG u lanqas ma huma awtorizzati mir-Regolatur tar-Servizzi Ghall-Energija u l-Ilma ai termini tal-S.L 545.20 (Liquified Petroleum Gas Market Regulations) u b'hekk kontra l-Ligi.

ILLI ghalkemm is-socjeta intimata giet interpellata diversi drabi inkluz bi protest gudizzjarju datat 21 ta' Jannar 2021 (numru 17/2021) sabiex tirregolarizza n-nuqqasijiet taghha hija baqghet ghal kollox u f'kull sens inadempjenti.

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

l-atturi talbu lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni meħtieġa u opportuna, jogħġobha:

1. TIDDIKJARA illi c-cumnija li sservi r-restaurant 'Serafino', St. Domnic Street, Sliema hija ghal kollox illegali, mhux koperta bil-permessi mehtiega mill- awtoritajiet kompetenti u mhiex konformi mal-policies tal-Ligijiet tal-Ippjanar inkluz P53 (DC 2015) u kif ukoll illi l-istess cumnija hija ta' inkonvenjent kbir ghall-atturi kemm mill-lat ta' rwejjah u kemm mill-lat ta' hsejjes.

2. TIDDIKJARA illi c-cilindri tal-gas LPG li s-socjeta intimata ghandha nstallati fir- restaurant 'Serafino', St. Domnic Street, Sliema ma humiex installati skond il- kodici ta' prattika tal-LPG u ma humiex awtorizzati mir-Regolatur tar-Servizzi Ghall-Energija u l-Ilma ai termini tal-S.L 545.20 (Liquified Petroleum Gas Market Regulations) u b'hekk kontra l-Ligi.

3. TORDNA lis-socjeta intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju taghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji, bl-opera ta' periti nominandi jekk ikun il-kaz, sabiex tnehhi c-cumnija sudetta u c-cilindri tal-gas sudetti mir-restaurant 'Serafino', St. Domnic Street, Sliema jew altrimenti b'mod illi jigi assigurat li tali cumnija u cilindri ikunu in konformita mal-Ligi u ma jikkawzawx inkonvenjent u/jew perikolu lill-atturi u l-madwar.

4. TAWTORIZZA lill-atturi sabiex f'kaz li s-socjeta intimata tonqos milli twettaq l- istess xogholijiet fiz-zmien ordnat mill-Qorti, l-istess atturi jaghmlu tali xoghlijiet huma stess a spejjes tas-socjeta konvenuta.

5. TIDDIKJARA illi s-socjeta konvenuta hija responsabbli għad-danni sofferti u li qed isoffru r-rikorrenti kagun tal-uzu mhux skond il-ligi tac-cumnija u cilindri tal-gas sudetti.

6. TILLIKWIDA d-danni sofferti mir-rikorrenti okkorrendo permezz ta' periti nominandi.

7. TIKKUNDANNA lis-socjeta intimata thallas lill-atturi dik is-somma hekk likwidata.

8. TGHATI kull provvediment iehor li talvolta jista jkun mehtieg fic-cirkostanzi

Bl-ispejjes inkluz dawk tal-protest gudizzjajru sudett u bl-imghax legali kontra s- socjeta konvenuta minn issa ngunta ghas-subizzjoni

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenuta fl-10 ta' Settembru 2021[1], li permezz tagħha hija eċċepiet hekk:

1) Illi fl-ewwel lok, b'referenza għall-ewwel talba, assolutament ma huwiex minnu illi ċ-ċumnija *de quo* tikkostitwixxi illegalita' u dan stante li l-fond u kif ukoll l-istess ċumnija li sservih huma koperti bil-permessi kollha neċessarji;

2) Illi mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma għandha, u di fatti qatt ma kellha, l-ebda

[1] Fol.24.

oġġezzjoni li tiddiskuti mar-rikorrenti alternattivi għal tali ċumnija u dan biss in omaġġ tal-prinċipju tal-buon vinċinat;

3) Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti tirrileva illi kienu r-rikorrenti li naqsu mill-obbligu tagħhom a tenur tal-kuntratt pubbliku tas-27 ta' Frar 2018 fl-atti tan-Nutar Andrea Micallef u dan fejn ġie stabbilit proprju li: *"Said property is being transferred subject to servitudes resulting from its physical position, for all intents and purposes parties are agreeing that all expenses related to the construction of the internal shaft shall be incurred solely by the purchaser, any expenses related to the extension of the flue serving the commercial premises known as 'Serafino' is to be incurred by the owner of the said commercial tenement and this up till the fourth floor, any extension beyond the fourth floor shall be incurred by the purchaser";*

4) Illi fir-rigward tat-tieni talba, ma teżisti l-ebda illegalita' kif allegat stante li ma hemm l-ebda ħażna ta' ċilindri tal-gass li tmur kontra l-liġi;

5) Illi dwar l-allegazzjoni ta' inkonvenjent, jiġi wkoll eċċepit li kienu r-rikorrenti innfishom li semmai ħolqu l-allegat inkonvenjent billi fetħu twieqi fuq ix-*shaft* ossija bitħa tar-restaurant tal-esponenti liema fond ilu hekk jintuża għal għexieren ta' snin. Għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li jadixxu lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex tagħtihom solliev għal inkonvenjent li ħolqu huma stess;

6) Salv eċċezzjonijiet oħra permissibbli fil-liġi, u b'riserva għal kwalsiasi azzjoni spettanti lill-esponenti u li l-esponenti tirriserva li jippromwovi permezz ta' azzjoni jew azzjonijiet *ad hoc*.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti, inkluż dawn tal-kontro protest bin-numru ta' referenza 42/21, hawn anness u mmarkat <u>Dok A</u>.

3. Rat id-dikriet mogħti minn din il-Qorti, kif diversament presjeduta, fl-4 ta' Novembru 2021[2], li bih ġiet milqugħa talba tal-konvenuta biex il-proċeduri jitmexxew bil-lingwa Ingliża, b'dan illi s-sottomissjonijiet u d-deċiżjoni jkunu bil-lingwa Maltija;

4. Rat illi sussegwentement il-kawża kompliet tinstema' bl-ilsien Malti;

---

[2] Fol.29.

5. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

6. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub li ġew preżentati;

7. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza;

Ikkunsidrat:

8. Illi din hija kawża li biha l-atturi qed jilmentaw li (i) ċumnija li sservi l-fond kummerċjali mmexxi mill-konvenuta saret mingħajr il-permessi meħtieġa kif ukoll kontra r-regolamenti applikabbli u qegħda tikkawżalhom inkonvenjent kbir minħabba rwejjaħ u ħsejjes; u li (ii) ċ-ċilindri tal-gas li jservu l-istess fond kummerċjali huma kontra l-liġi għaliex ma ġewx istallati skont il-kodiċi ta' prattika applikabbli u lanqas ma huma awtorizzati mir-regolatur kompetenti. Għalhekk l-atturi qed jitolbu it-tneħħija ta' dawn il-ħwejjeġ kif ukoll ir-riżarċiment tad-danni.

9. Il-fatti rilevanti huma kif ġej.

10. B'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Andrea Micallef fis-27 ta' Frar 2018[3], l-atturi xtraw il-fond bin-numru tmienja u sittin (68) f'Domenic Street, Sliema. Fil-kuntratt jingħad li l-fond miksub mill-atturi huwa sovrastanti proprjetà oħra tal-venditriċi kif ukoll proprjetà ta' terzi. F'dan il-kuntratt inkiteb hekk:

> Said property is being transferred subject to servitudes resulting from its physical position, for all intents and purposes parties are agreeing that all expenses related to the construction of the internal shaft shall be incurred solely by the purchaser, any expenses related to the extension of the flue serving the commercial premises known as 'Serafino' is to be incurred by the owner of the said commercial tenement and this up till the fourth floor, any extension beyond the fourth floor shall be incurred by the purchaser.

[3] Fol.5.

11. Taħt il-proprjetà mixtrija mill-atturi jirriżulta li hemm fond kummerċjali bl-isem «Serafino», adibit bħala ristorant. F'bitħa interna ta' dan ir-ristorant hemm ċumnija li tasal biss sal-ewwel sular[4]. Irriżulta li l-fond in kwistjoni beda jintuża bħala ristorant bis-saħħa tal-permess PA/01102/00[5], li nħareġ f'Ġunju tas-sena elfejn u wieħed[6]. Il-pjanti approvati ta' dan il-permess ma jurux ċmieni. Intqal li din iċ-ċumnija saret fis-sena 1998, u kwindi qabel il-permess[7]. Dak iż-żmien li saret, iċ-ċumnija kienet għolja daqs metru mill-ogħla bejt[8].

12. Il-proprjetà akkwistata mill-atturi ġiet konvertita f'korp t'appartamenti[9]. Il-perit tal-atturi xehed li l-ħitan tax-*shaft* ma ntmessux mill-atturi[10], iżda l-konvenuta tgħid li partijiet minnhom ġew mgħollija[11]. L-attur però xehed li huwa tellgħa dawn il-ħitan daqs ħdax jew tnax-il filata[12]. Permezz ta' pjanti li huwa eżebixxa waqt il-kontro-eżami tiegħu, l-attur wera liema parti minn dan il-ħajt ġie mtellgħa l-għoli tal-livelli kollha tal-binja tiegħu, u liema parti tal-ħajt diviżorju li jifred il-ġid tal-atturi minn tal-konvenuta ma ġiex imtellgħa bl-istess mod[13].

13. L-atturi jgħidu li d-dħaħen li qed joħorġu miċ-ċumnija tal-konvenuta qed jidħlu fl-appartamenti tagħhom li huma mikrija lil terzi, u li dawn it-terzi mhux qed jissaportu l-irwejjaħ kif ukoll il-ħsejjes u storbju li din iċ-ċumnija tagħmel. Irriżulta li l-atturi għamlu lment mal-Awtorità tal-Ippjanar[14], però ma ttieħdet ebda azzjoni «*peress li ċmieni ma kienux regolati dak iż-żmien*», u ċjoè fiż-żmien li fih inħareġ il-permess biex il-fond tal-konvenuta jintuża bħala ristorant[15].

14. L-atturi nkarigaw perit u inġinier, li ħejjew rapporti[16] li bihom sostnew li ċ-ċumnija ma tirrispettax ir-regola magħrufa bħala P53 u li hija naxxenti mir-regolamenti

[4] Ritratti ta' din iċ-ċumnija jinsabu a tergo ta' fol.12, kif ukoll fol.13.
[5] Fol.88.
[6] Ara x-xiehda ta' Roderick Livori, a fol.85.
[7] Ara x-xiehda ta' Federico Galea, a fol.173.
[8] Ara x-xiehda ta' Federico Galea, a fol.173.
[9] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attur, a fol.31, kif ukoll ix-xiehda tal-Perit Tancred Mifsud, a fol.53.
[10] Ara x-xiehda tal-Perit Tancred Mifsud, a fol.60.
[11] Ara x-xiehda ta' Christian Isopo a fol.114, u r-ritratt a fol.116.
[12] Ara x-xiehda in kontro-eżami tal-attur a fol.214, kif ukoll ir-ritratti eżebiti minn fol.217-220.
[13] Fol.316.
[14] Fol.103.
[15] Ara x-xiehda ta' Roderick Livori, a fol.86. Ara wkoll il-minuta eżebita a fol.104.
[16] Fol.12-14.

tal-ippjanar magħrufa bħala DC2015[17]. Din il-*policy*[18], fil-parti rilevanti tagħha, tgħid hekk:

> In the design of chimneys or flues the main objective will be to limit the potential negative impacts that could be caused through the emission of smoke or fumes as well as the visual impact, particularly to neighbouring developments.
>
> For this reason, the following provisions will apply for chimneys and flues - chimneys serving fireplaces that may be allowed on the roofs of residential developments and flues utilised in non-residential developments:
> a) the height of the chimney/flue will be 3 metres above the highest roof of any building within a radius of 25 metres
> b) the chimney/ flue shall not be so located or positioned on the roof of a building that it terminates within 4 metres of the windows of any residential property overlooking or adjoining the roof
> c) in <u>new developments</u>, the chimney/flue will be set back from the façade at least in line with the setback of the topmost floor in line with Policy P39; and
> d) the design, location, dimensions, materials and colour of the chimney/flue will be appropriate to the building and to its broader context in such a manner that it does not detract from either the buildings appearance or the areas visual quality
>
> The above provisions also apply in the case of chimneys and flues on buildings located Outside Development Zone

15. L-inġinier inkarigat mill-atturi xehed li ma kellu jkun hemm ebda impediment fiżiku jew tekniku biex iċ-ċumnija tiġi estiża sal-għoli meħtieġ[19]. Imbagħad il-perit inkarigat mill-atturi xehed li l-ħajt estern tax-*shaft* li fih tinsab iċ-ċumnija setgħa jiġi innalzat mingħajr konsegwenzi fuq il-permessi tal-bini tal-atturi, u li ma kien hemm ebda diffikoltà strutturali biex dan il-ħajt jogħla aktar[20], għalkemm skontu dan ma kienx neċessarju sabiex iċ-ċumnija tiġi estiża.

16. L-inġinier inkarigat mill-konvenuta wera l-fehma li ċ-ċumnija kif inhi wkoll għandha bżonn tinbidel minħabba l-bini mal-madwar[21]. Dan seta' jsir permezz

[17] Ara x-xiehda tal-Perit Tancred Mifsud, a fol.54.
[18] Fol.65.
[19] Ara x-xiehda tal-Inġinier Ryan Fava, a fol.47.
[20] Ara x-xiehda tal-Perit Tancred Mifsud, a fol.61-62.
[21] Ara x-xiehda tal-Inġinier Gordon Camilleri, a tergo ta' fol.178.

ta' estensjoni vertikali, inkella billi s-sistema ta' estrazzjoni tal-arja fir-ristorant tinbidel għal kollox b'waħda li tiffunzjona mingħajr ċumnija. Din l-aħħar soluzzjoni ġġib spejjeż akbar mill-estensjoni vertikali taċ-ċumnija eżistenti.

17. L-atturi jgħidu wkoll li l-konvenuta għandha numru ta' ċilindri tal-gas fir-ristorant tagħha li wkoll mhux istallati kif imiss u li għalhekk huma kontra l-liġi. Irriżulta li fl-istess bitħa interna fejn hemm iċ-ċumnija, il-konvenuta żżomm numru ta' ċilindri tal-gas. L-inġinier inkarigat mill-atturi spjega li kull persuna li jkollha ħtieġa żżomm numru ta' ċilindri fil-proprjetà tagħha trid tikseb reġistrazzjoni mar-Regolatur tas-Servizzi tal-Elettriku u tal-Ilma, u trid tivvalida l-istallazzjoni mal-istess regolatur wara li tissottometti rapport tekniku[22]. Huwa però ma kienx f'pożizzjoni li jgħid li ċ-ċilindri tal-konvenuta ma kienux konformi mar-regolamenti applikabbli[23]. Irriżulta wkoll li mhux neċessarju permess mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar jekk iċ-ċilindri in kwistjoni mhux tat-tip li jimtlew fuq il-post stess[24]. Skont l-inġinier imqabbad mill-konvenuta, iċ-ċilindri miżmuma fuq il-post m'huma jiksru ebda regolament[25].

18. Meta l-fond tal-konvenuta sar ristorant, il-ħażna tal-gas kienet konsistenti minn żewġ ċilindri kbar[26]. Dawn eventwalment żdiedu għal erba' ċilindri[27]. Waqt il-kors ta' din il-kawża, l-konvenuta nkarigat istallatur tal-gas liċenzjat mill-awtorità regolatriċi sabiex jiċċertifika li s-sistema tal-gas tagħha hija konformi mal-kodiċi ta' prattika applikabbli[28]. L-istess istallatur biddel ukoll is-sistema eżistenti għal oħra ġdida li fiha aktar kontrolli ta' sigurtà[29], billi dik antika «*ma kinitx tajba*»[30].

19. Hekk esposti l-fatti tal-każ, imiss issa li l-Qorti tgħaddi għall-konsiderazzjonijiet tagħha dwar it-talbiet tal-atturi.

---

[22] Ara x-xiehda tal-Inġinier Ryan Fava, minn fol.47-48.
[23] Ara x-xiehda tal-Inġinier Ryan Fava in kontro-eżami, a fol.50-51.
[24] Ara x-xiehda ta' Josef Scicluna, a fol.153.
[25] Ara x-xiehda tal-Inġinier Gordon Camilleri, a fol.179-180.
[26] Ara x-xiehda ta' Federico Galea, a tergo ta' fol.173.
[27] Ara x-xiehda ta' Jason Dalli, a fol.197.
[28] Ara x-xiehda ta' Jason Dalli, minn fol.185-191, u d-dokument a fol.192.
[29] Ara x-xiehda ta' Jason Dalli, minn fol.197-198.
[30] A tergo ta' fol.197.

20. Huwa opportun qabel xejn li jiġi mtenni l-prinċipju li kull attur f'kawża ċivili huwa fid-dmir li jġib prova sħiħa tal-jedd li huwa qed jippretendi li għandu. Kif intqal fid-deċiżjoni ***Paul Sammut et vs. Dr Simon Micallef Stafrace et noe*** (Appell Superjuri, 9 ta' Mejju 2024): «*... biex l-attur jirbaħ il-kawża, huwa jrid mhux biss jegħleb l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, iżda jrid juri wkoll li huwa għandu jedd li jressaq l-azzjoni magħżula minnu, għaliex jekk le, il-Qorti, ukoll jekk il-konvenuti ma jressqux eċċezzjonijiet, u anzi jibqgħu kontumaċi, ikollha tiċħad it-talbiet tiegħu (ara* ***Kevin Attard v. Philip Cardona et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2023)*». U kif intqal fid-deċiżjoni ***John Azzopardi et vs. Awtorità għat-Trasport f'Malta*** (Appell Superjuri, 7 ta' Novembru 2024):

> Ma ninsewx ukoll li huwa dmir tal-qorti li teżamina l-aspetti legali kollha tal-kawża u jekk hemm bżonn anke li tagħmel tajjeb għall-iżbalji jew għan-nuqqasijiet tal-partijiet. Dan hu hekk għaliex il-qorti taf il-liġi (*iura novit curia*). U billi l-qorti hija dejjem marbuta illi tapplika l-liġi, dan ifisser li fit-twettiq tal-funzjonijiet tagħha hija ma teħtieġx l-inizjattiva tal-partijiet biex tħaddem il-liġi kif suppost (ara ***Valhmor Borg (ImportExport) Limited v. Slais Company Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Mejju, 2024 u ***Palm Shipping Agency Limited v. Korporazzjoni Enemalta*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Ġunju, 2023). Dan ifisser ukoll li l-partijiet ma jistgħux raġonevolment jilmentaw li huma jkunu ġew maħsuda għaliex dik il-qorti tkun sempliċement applikat il-liġi għall-każ tagħhom.

21. Għalhekk huwa doveruż għall-Qorti li qabel xejn tidentifika x'inhu d-dritt tal-atturi li dwaru huma ressqu din l-azzjoni.

22. Fil-parti l-kbira tar-rikors ġuramentat tagħhom, kif ukoll waqt is-smigħ tal-provi li tressqu f'din il-kawża, l-attur saħqu li ċ-ċumnija m'hijiex munita b'permess ta' żvilupp u li anki kieku kienet, tinsab kuntrarja għar-regoli tal-ippjanar viġenti llum. Dwar iċ-ċilindri tal-gas, l-ilment tagħhom huwa mibni kollu kemm hu fuq il-kawżali li dawn m'humiex skont il-liġi, b'riferenza għal-liġijiet amministrattivi li jirregolaw iż-żamma ta' gas f'ċerti bnadi.

23. Jirriżulta għalhekk li l-bażi tal-ilmenti tal-atturi essenzjalment hija l-vjolazzjoni ta' ħtiġiet amministrattivi li skont l-atturi ma ġewx osservati mill-konvenuta.

24. Ir-regolamenti jew politika (*policies*) tal-ippjanar ma jagħtux dejjem u imprexxindabbilment jeddijiet ċivili. L-iskop ewlieni tagħhom huwa li jirregolaw kif u meta persuna tiżviluppa l-proprjetà tagħha, u f'dan is-sens huma regoli li jitqiesu applikabbli prinċipalment fir-relazzjonijiet bejn il-persuna interessata fl-iżvilupp u l-Istat li għandu s-setgħa li jippermetti jew ma jippermettix dak l-iżvilupp.

25. Sewwa ntqal fid-deċiżjoni ***Dentista Gerald Zammit vs. Alfred Borg*** (Prim'Awla, 20 ta' Novembru 2003):

> Ir-regolamenti tal-bini u l-permessi li jinħarġu taħthom joħolqu żewġ relazzjonijiet: (a) waħda amministrativa bejn l-awtorità u dak li lilu jinħareġ il-permess tal-bini, u f'din ir-relazzjoni terzi ma jistgħux jindaħlu; u — fil-każ biss illi mir-regolamenti joħorġu servitujiet legali fuq fond servjenti favur fond dominanti — (b) relazzjoni ċivili tan-natura ta' servitù bejn il-ġirien, sidien privati.
> Minn dan isegwi li l-permess, li hu espressjoni tar-relazzjoni li sejjaħnielha amministrativa, ma jinteressax lit-terzi, għax la jżid u lanqas inaqqas id-drittijiet tagħhom. Ukoll jekk bini jsir skond il-permess, ma jfissirx b'hekk li jista' jirfes drittijiet ta' terzi, fosthom servitujiet. Għalhekk, għall-attur huwa indifferenti jekk il-bini sarx bil-permess jew mingħajru.

26. Huwa għalhekk <u>biss</u> fejn dawk ir-regolamenti tal-bini jew permessi tal-bini joħolqu servitù favur it-terz li dak it-terz jista' jappoġġja azzjoni ċivili fuqhom.

27. Din l-istess materja kienet eżaminata f'dettall fid-deċiżjoni ***Alexander Eminyan vs. John Mousù pro et noe et*** (Appell Superjuri, 28 ta' Frar 1997)[31]. F'dik il-kawża l-ilment tal-attur kien dwar il-kostruzzjoni ta' bini f'għoli li kien jeċċedi dak mogħti fil-permess tal-bini. F'din id-deċiżjoni insibu dan li ġej:

> Issa hu immedjatament ovvju illi taħt almenu aspett wieħed din il-premessa u talba huma insostenibbli. Ċertament mhux kull vjolazzjoni tal-kundizzjonijiet tal-permessi tal-bini jagħtu aditu għall-azzjoni ċivili lil terzi li jħossu ruħhom preġudikati b'tali vjolazzjoni. Ċertament mhux il-kompitu ta' ġar li jassigura l-osservanza tar-regolamenti ta' l-estetika, l-uniformità tal-bini fl-inħawi jew it-tħassir ta' l-i*skyline*. Dawn materji li jaqgħu fil-kompetenza ta' l-Awtorità li toħroġ il-permessi u li jassiguraw il-mod kif tali permessi kellhom

[31] Kollezz. Vol.LXXXI.ii.429.

jiġu mħarsa. Kif ġustament irriteniet din il-Qorti fis-sentenza tagħha fil-kawża bl-ismijiet **Francesco Saverio Borg vs. Paul Bugeja et** deċiża fl-24 ta' Marzu, 1992 (Ċit. Nru. 881/88):

"L-aggravju 1 (a) hawn fuq imsemmi huwa infondat, għaliex anki kieku jiġi aċċettat illi l-attur għandu interess illi l-lokali in kwistjoni "… jinżamm uniformi u skond il-*building scheme* imposta mill-awtoritajiet …" dan l-interess ma jammontax għal wieħed ġuridiku. Kull ċittadin għandu interess illi l-bini f'Malta jiġi kkostruwit skond ir-regolamenti governattivi, però fis-sistema ġuridika tagħna dan l-interess ma jagħtix id-dritt liċ-ċittadin bħalma hu l-attur sabiex jintavola l-hekk imsejħa "azzjoni popolari" sabiex jiġi stabbilit jekk dawn ir-regolamenti governattivi ġewx jew le osservati"

…

…Id-dritt ta' azzjoni ta' l-attur ma joriġinax mill-permess rrilaxxat lill-konvenut mill-Awtorità kompetenti għax dan hu għalih *res inter alios acta*. Ma joriġinax allura mill-vjolazzjoni ta' tali permess, joriġina biss mill-fatt li dak il-permess ġie rrilaxxat in forza ta' regolamenti li jirregolaw l-iżvilupp f'dik iż-żona partikolari u sakemm tali permess kien in konformità ma' l-istess regolamenti;

Dan għaliex huma dawn ir-regolamenti li skond il-Kodiċi Ċivili joħolqu servitujiet legali ta' utilità pubblika. Servitujiet legali li l-liġi tikkrea bejn żewġ fondi jew għaliex hu hekk neċessarju jew utili fl-interess tal-pubbliku in ġenerali jew ta' individwu partikolari. Servitujiet legali li huma in effetti limitazzjoni tad-drittijiet tal-proprjetà skond l-eżiġenzi tal-konvivenza soċjali, kemm dawk li jinteressaw is-soċjetà in ġenerali kif ukoll dawk li jinteressaw ir-relazzjonijiet bejn individwu u ieħor

28. Din id-deċiżjoni għalhekk sabet li r-regolamenti tal-bini jistgħu f'ċirkostanzi partikolari jagħtu jedd t'azzjoni lil terzi fil-konfront ta' żvilupp ġdid li ma jsirx skont dawk ir-regolamenti. Dan iseħħ biss fejn dawk ir-regolamenti tal-bini jkunu mfassla b'mod u manjiera li jimponu limitazzjonijiet reċiproċi fuq is-sidien ta' fondi f'żona partikolari, bil-konsegwenza li minn dawk il-limitazzjonijiet wieħed jista' jasal għall-identifikazzjoni tal-fond dominanti u tal-fond servjenti – identifikazzjoni din li hija essenzjali sabiex titqies eżistenti servitù, kif jirriżulta mill-artikolu 400 tal-Kodiċi Ċivili. Fil-każ imsemmi, r-regolamenti tal-bini li tqiesu li kienu tassew jikkostitwixxu servitujiet għall-utilità pubblika fit-termini tal-artikolu 402(1) tal-Kodiċi Ċivili kienu regolamenti tal-bini dwar l-għoli u t-tip ta' żvilupp permissibbli f'żona partikolari. Skont id-deċiżjoni ***Eminyan vs. Mousù***

pro et noe et, fejn dawk ir-regolamenti tal-bini jitqiesu li tassew jikkostitwixxu servitù, ikun hemm id-dritt tal-ġâr li jazzjona lill-iżviluppatur għall-ksur ta' servitù kif naxxenti mir-regolament, liema azzjoni għandha titqies u tiġi determinata skont ir-regoli mposti mill-Kodiċi Ċivili dwar l-eżerċizzju tas-servitujiet.

29. Dan is-soġġett ġie approfondit ulterjorment fid-deċiżjoni ***Michael Risiott et vs. Carmel Bajada noe et*** (Appell Superjuri, 5 t'Ottubru 2001). Fiha ingħad hekk:

> Din il-Qorti, u forsi anke aktar l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, kienet dejjem konsapevoli tad-distinzjoni netta bejn id-dritt pubbliku u d-dritt privat, bejn l-isfera ta' ġurisidizzjoni li kienet proprja għall-amministrazzjoni pubblika regolata mid-dritt pubbliku u l-isfera li kienet proprja għar-relazzjonijiet bejn ċittadin u ieħor li kienet regolata mid-dritt privat. Din il-Qorti pero' fehmet u f'dan sabet rifless u anke elaborazzjoni fis-sentenza appellata illi kellha tagħti sinifikat u portata lis-subinċiż 1 tal-Artikolu 402 tal-Kodiċi Ċivili illi jiddikjara illi permezz ta' liġijiet jew regolamenti speċjali setgħu jinħolqu bil-liġi servutijiet għall-utilita' pubblika. Servitu' pubblika trid biex teżisti tkun tinkwadra eżattament fid-definizzjoni tas-servitu' fl-artikolu 400 tal-Kap. 16 bħala "jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħaddieħor sabiex isib użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid." Meta dawk l-elementi jirriżultaw bħal ma hu fil-każ tal-imposizzjoni ta' limitazzjoni fuq l-għoli li wieħed seta' jibni – *altius non tollendi* – joriġina d-dritt ta' azzjoni bejn is-sid tal-fond dominanti u s-sid tal-fond servjenti biex jassigura l-osservanza ta' tali servitu' li taggrava jew tiġġjova l-fondi rispettivi tagħhom. Dan allura jikkreja fihom, qua privati, interess ġuridiku ta' azzjoni nonostante li tali servitu tkun ġiet maħluqa mil-liġi għall-utilita' pubblika…
>
> …
>
> Din il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-konvenut nomine illi s-servitujiet maħluqa mil-liġi għall-utilita' privata huma dawk stabbiliti tassattivament bil-Kodiċi Ċivili. Mill-banda l-oħra din il-Qorti ma taqbilx mal-assjoma illi una volta fejn il-liġi toħloq servitu' għall-utilita' pubblika, allura l-eserċizzju ta' tali servitu', li per definizioni skond l-artikolu 400 tal-Kap. 16 kienet toħloq jedd stabbilit għal vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħaddieħor, ma kienx sindakabbli mill-Qrati ordinarji kemm fir-rigward tal-eserċizzju tagħha kif ukoll fir-rigward tal-estensjoni tagħha in kwantu tali servitu' kienet taffetwa d-drittijiet u l-obbligi tal-fond dominanti u tal-fond servjenti. Dan ferm prinċipju li l-Qrati ma kellhom bl-ebda mod kompetenza biex jintromettu ruħhom fil-ħolqien ta' servitujiet ta' din ix-xorta stabbiliti mil-liġijiet jew regolamenti speċjali. Lanqas ma hu kontestat illi bil-promulgazzjoni tal-

att numru 1 tal-1992 dwar l-Ippjanar u l-Iżvilupp kienet l-Awtorita' ta' l-Ippjanar li kellha l-funzjoni li tippromwovi żvilupp tajjeb tal-art sew fis-settur pubbliku u kemm f'dak privat u wkoll li teżerċita kontroll ta' dak l-iżvilupp skond policies u pjanijiet u kundizzjonijiet approvati mill-Gvern u mill-proċeduri kif approvati mill-Ministru. Hu minnu wkoll illi din l-istess Awtorita' kellha responsabbilita' li tħejji l-pjan ta' struttura u d-dokumenti supplementari inkluża kull ħaġa anċillari jew inċidentali għalihom jew li jwassal għalihom u l-manutenzjoni tagħhom wara li dawn ikunu approvati skond il-liġi. Pero' din il-Qorti tifhem u dan hu ammess mill-appellant illi "ċittadin privat jista' jivvanta dritt li jemanixxi minn servitu' għall-utilita' pubblika meta dan jinħoloq mil-liġijiet jew regolamenti speċjali". …

…

Hu veru li l-persuni aggravati setgħu jintervjenu fil-konsiderazzjoni ta' applikazzjonijiet għall-ħruġ ta' permess pero' ma kellhom ebda dritt li jintervjenu fir-rigward tal-esekuzzjoni materjali biex jassiguraw li l-jeddijiet tagħhom naxxenti mill-ħolqien ta' servitujiet legali krejati bil-liġi jew bir-regolamenti jkunu sewwa osservati. Hu hawn li din il-Qorti tara illi t-terz kellu d-dritt illi jirrikorri għall-Qorti in kontradittorju mhux tal-Awtorita' imma tal-ġar li kien obbligat josserva l-eserċizzju tas-servitu biex jassigura li dak il-jedd stabbilit għall-vantaġġ tal-fond fuq il-fond ta' ħaddieħor, li kien joħroġ mil-permess mogħti mill-istess awtorita' skond ir-regolamenti speċjali jew liġijiet li kienu jikkrejaw tali servitu', jiġi skrupolożament rispettat. Kien proprju għalhekk li l-permess mgħoti hu bħala regola kondizzjonat għall-proviso li din bla preġudizzju tad-drittijiet ta' terzi. Drittijiet li kienu wkoll jinkludu dawk li joriġinaw proprju mill-ħolqien ta' servitu' għall-utilita' pubblika. Id-dritt allura li ċ-ċittadin jista' jivvanta in servitu għall-utilita' pubblika kontra ċittadin ieħor biex jiġi rispettat fir-rigward tiegħu servitu' li l-proprjeta' tiegħu tgawdi u li tkun maħluqa għall-utilita' pubblika ma ġie bl-ebda mod preġudikat bil-promulgazzjoni tal-Att numru 1 tal-1992 dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp. Fil-fehma ta' din il-Qorti, hu proprju f'dan ix-xenarju illi d-distinzjoni netta bejn id-dritt pubbliku u d-dritt privat qed tiġi sa ċertu punt offuskata biex testendi protezzjoni liċ-ċittadin privat fejn jirriżulta li dan ikun qed isofri preġudizzju fit-tgawdija tal-jeddijiet tiegħu f'dan il-każ bil-limitazzjoni imposta fuq il-proprjeta' tiegħu bil-ħolqien ta' servitu' għall-utilita' pubblika u dana kontra l-abbuż tat-terz fl-eserċizzju ta' tali servitu'.

Din il-Qorti għalhekk ma tistax għal din ir-raġuni taqbel mas-sottomissjoni tal-appellant illi l-obbligu tal-ħarsien tad-drittijiet ta' terzi li jemanixxu minn servitu' ta' utilita' pubblika ma għadux kompitu ta' individwu li jidħlu fil-permess għall-bini iżda saru kompitu tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar. Il-Qorti ma tistax taqbel ma' proposizzjoni bħal din li fil-fehma tagħha ma tirriżultax sostnuta fil-liġi. Għall-kuntrarju l-Awtorita' ta'

> l-Ippjanar għandha parametri preċiżi li fihom hi kellha teżerċita il-funzjonijiet partikolari u esklużivi tagħha. Parametri li pero' ma jeskludux l-intervent tal-Qorti jew id-dritt taċ-ċittadin li jaġixxi quddiemhom għar-rivendikazzjoni tal-jeddijiet li l-liġi ċivili tikkonferilhom fosthom it-tgawdija ta' servitu' maħluqa għall-utilita' pubblika li per definizioni jekk il-fatti hekk juru, tagħti jedd stabbilit għall-vantaġġ tal-fond fuq fond ta' ħaddieħor sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid.

30. Il-prinċipji mnisslin minn dawn iż-żewġ deċiżjonijiet ġew aktar riċentement riaffermati fid-deċiżjoni ***George Felice et vs. Keith Attard Portughes et*** (Appell Superjuri, 30 ta' Settembru 2016)[32].

31. Dak li allura jrid jiġi eżaminat huwa jekk ir-regolamenti ċitati mill-atturi joħolqux servitù għall-utilità pubblika favur tagħhom.

32. Id-dispożizzjonijiet l-aktar rilevanti tal-Kodiċi Ċivili huma dawn:

> 400.(1) Is-servitù hija jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħaddieħor, sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid.
>
> (2) Il-fond li fuqu jkun hemm is-servitù jissejjaħ fond serventi; u l-fond li għall-vantaġġ tiegħu s-servitù tiġi maħluqa jissejjaħ il-fond dominanti
>
> 401. Is-servitujiet jinħolqu mil-liġi, jew mill-fatt tal-bniedem.
>
> 402.(1) Is-servitujiet maħluqa mil-liġi għall-utilità pubblika huma stabbiliti minn liġijiet jew regolamenti speċjali.
> (2) Il-liġi toħloq ukoll servitujiet għall-utilità privata; u dawn is-servitujiet huma dawk stabbiliti bid-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan is-sub-titolu.

33. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-kriterju ewlieni sabiex wieħed jiddetermina jekk regolament tal-bini jikkostitwix servitù maħluqa mil-liġi għall-utilità pubblika huwa jekk dak ir-regolament jidhirx li huwa maħluq u mpost sabiex jiġu tutelati l-beni viċini għall-iżvilupp li dwaru qed isir l-ilment[33]. Fil-każ taċ-ċumnija tal-

[32] Din tidher ukoll li hija l-pożizzjoni li kienet imħaddna fil-ġurisprudenza tal-Qrati Taljani għaż-żmien li segwa l-Kodiċi Taljan tal-1865. Hija interessanti l-kritika ta' din il-pożizzjoni magħmula minn ***Ferrini*** u ***Pulvirenti*** fl-ewwel volum tax-xogħol Delle Servitù Prediali (1908), §77a.

[33] Ara f'sens konformi ***Dottor Philip Galea et vs. Tignè Development Co. Ltd et*** (Prim'Awla, 29 ta' Marzu 2004).

konvenuta, huwa evidenti li r-regolament li jimponi l-ħtieġa li din iċ-ċumnija tkun għolja tant metri mill-ogħla bejt huwa bla dubju ta' xejn regolament maħluq għall-benefiċċju tal-fondi viċini, li għalhekk għandhom jitqiesu fondi dominanti fir-rigward.

34. Tqum però l-kwistjoni li r-regolament ċitat mill-atturi ġie fis-seħħ wara li ċ-ċumnija kienet imweħħla fejn tinsab illum.

35. Fil-fehma tal-Qorti, ir-regolament P53, li fuqu jistrieħu prinċipalment l-atturi, ma jistax jitqies applikabbli għaċ-ċumnija tal-konvenuta la darba din kienet ilha żmien twil imweħħla qabel l-istess regolament iddaħħal fis-seħħ. Kull regolament tal-bini li jiddaħħal fis-seħħ għandu effett biss minn dakinhar li jidħol fis-seħħ, u ħadd ma jista' jappoġġja azzjoni ċivili fuq dak ir-regolament dwar ħwejjeġ li saru qabel id-dħul fis-seħħ tiegħu.

36. Għalkemm matul il-kors tal-kawża issemma li qabel ir-regolamenti msejħin DC2015 kien hemm regolamenti oħrajn applikabbli għaċ-ċmieni, ma saret ebda riferenza speċifika għalihom, u wisq anqas ma saret il-prova tagħhom u tad-dħul fis-seħħ tagħhom.

37. Fuq kollox mill-provi irriżulta li kull regola dwar ċmieni daħlet fis-seħħ fis-sena 2000, anki jekk ebda prova dwar il-kontenut tagħha ma saret. Issa mix-xiehda ta' Federico Galea, il-persuna li mexxiet ir-ristorant mill-konċepiment tiegħu, iċ-ċumnija saret qabel il-ħruġ tal-permess. Dan irriżulta ċar mix-xiehda tiegħu, u għalkemm f'parti mill-istess depożizzjoni huwa tfixkel (u ċjoè l-bran li l-atturi għoġobhom jiċċitaw fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom), is-sens sħiħ tat-testimonjanza tiegħu kienet ċara u ċjoè illi dik iċ-ċumnija saret qabel il-permess u għalhekk qabel id-dħul fis-seħħ ta' kwalsiasi regolament applikabbli.

38. Għalhekk l-ilment tal-atturi kontra ċ-ċumnija, sa fejn huwa mibni fuq ir-regolamenti tal-ippjanar, qed jitqies infondat. Iżda l-atturi jgħidu wkoll li dik iċ-ċumnija saret mingħajr permess, u għalhekk għandha titneħħa.

39. Issa dan l-aspett tal-pretensjoni tal-atturi, fil-fehma ta' din il-Qorti, jeżorbita mid-drittijiet ċivili tagħhom. Dan l-ilment mhux radikat fuq il-bażi legali li hemm regolament tal-bini li jikkostitwixxi servitù maħluqa mil-liġi għall-utilità pubblika li minnu joriġina dritt ċivili tal-atturi enforzabbli b'azzjoni ċivili. L-ilment li sar żvilupp mingħajr permess jew mhux skont il-permess għandu bħala fonti tiegħu l-istess permess, li però kif rajna skont il-ġurisprudenza fuq ċitata jikkostitwixxi *res inter alios acta* għat-terz, billi jirregola biss u esklussivament ir-relazzjoni ta' min kiseb il-permess mal-awtorità pubblika li tat dak il-permess.

40. Għalhekk anki dan l-aspett tal-ilment tal-atturi qed jiġi riġettat.

41. Iżda l-atturi jilmentaw ukoll mill-fatt li din iċ-ċumnija tikkostitwixxi molestja gravi fil-konfront tagħhom u tal-ġid tagħhom, u li b'hekk il-konvenuta qed tikser id-dmirijiet tagħha tal-viċinanza tajba (*bon voisinage*).

42. It-teorija tal-obbligazzjoni tal-viċinanza tajba ssib il-bażi legali tagħha fil-prinċipju li l-ebda dritt ma huwa tant assolut li jista' jiġi abbużat. ***Laurent***, f'wieħed mill-aktar kummenti magħrufa tiegħu, jirribadixxi li:

> Segue da ciò che bisogna far distinzione tra l'uso e l'abuso di un diritto. Abusare di un diritto non è l'usarne. Si dice, e vero, che il proprietario ha il diritto di usare e di abusare; ciò è vero sino a che l'abuso non nuoce che al solo proprietario, ma se abuso del suo diritto per lo scopo di nuocere, è risponsabile del danno che cagiona, perchè la legge accorda i diritti agli uomini perchè loro sono necessarii per la loro vita fisica, intellettuale e morale, e non concede loro i diritti per soddisfare alle loro malvage passioni. L'abuso del diritto quindi non è più un diritto.[34]

43. ***Pothier*** fil-fatt kien osserva kif ġej[35] :-

> La vicinanza è un quasi contratto, che forma delle obbligazioni reciproche tra'vicini, cioè tra proprietarj o possessori di fondi contigui gli uni agli altri.
>
> …

[34] Principii di Diritto Civile, Vol.XX, §411.
[35] Trattato della Società, §230, 235.

La vicinanza obbliga i vicini ad usare ciascuna del suo fondo in modo che non danneggi il suo vicino: *Domun suam unicuique reficere libet, dummodo non officiat invito alteri, in quo jus non habet;* l.61, ff de r. j.

44. Dawn l-insenjamenti isibu applikazzjoni fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna. Id-deċiżjoni aktarx klassika dwar din il-materja hija dik mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet ***Negte Bugeja et vs. Washington et***, fl-14 ta' Ottubru 1896[36]. F'din il-kawża, l-atturi kienu qiegħdin jilmentaw illi l-konvenuti, permezz tal-kollokament ta' magna ta' refriġerazzjoni fil-fond tagħhom (liema fond kien wieħed b'destinazzjoni industrijali) kienu qiegħdin jirrekawlhom preġudizzju minħabba ħsejjes u dħaħen prodotti mill-imsemmija magna. Il-Qorti qieset, «*Che quando la molestia prodotto dallo esercizio di uno stabilimento industriale non sia grave, non ecceda cioe' quel limite di tolleranza che, dice il Consigliere Giorgi (Obbligazioni V, No 424)*[37]*, costituisce la vera misura degli obbligi di 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 e' facilmente tollerabile diventa ingiusto, e puo' il vicino esigere la cessazione; Che il rumore, il tremolio, ed il fumo prodotto da una macchina, quando sono continui e intensi, costituiscono una molestia grave ... Che, per dirsi tale non e' necessario che la molestia cagoni danno alla salute; e' sufficiente che produca una sensazione agradevole e diventi per la sua continuita' intollerabile*». Il-Qorti ħadet qies ukoll ta' kwalsiasi deprezzament fil-valur lokatizju illi l-fond tal-atturi seta' soffra minħabba l-inkomodu lmentat. F'każijiet simili, wieħed irid ukoll jieħu qies tal-jedd ta' okkupazzjoni pozjuri, u ċjoe' min mill-ġirien kien jokkupa l-fond tiegħu qabel. Ġie ritenut ukoll illi «*la licenza concessa dalla Polizia al convenuto ... deve intendersi concessa senza pregiudizio del diritto dei terzi, da farsi valere ove occorresse dinanzi l'autorita' giudiziaria. La concessione di tale permesso non è che un atto amministrativo*

---

[36] Kollezz. Vol.XV.571. Ikkonfermata fl-appell bl-adozzjoni tal-mottivi, viz. Kollezz. Vol.XVI.38.

[37] Għall-kompletezza, din il-Qorti tirrileva li l-insenjament ta' ***Giorgi*** huwa dan: «*Bisogna che il magistrato tenga conto dell'incomodo; del modo con cui la professione o il mestiere viene esercitato, se cioè con intenzione maliziosa di rendere più gravoso l'incomodo stesso, ovvero di buona fede, procurando di diminuire gli inconvenienti ; bisogna pure tener conto della natura dei luoghi, distinguendo città da città, quartiere da quartiere; e sopratutto tener conto della* preoccupazione, *ossia dell'anteriorita' dell'possesso*» (loc cit).

che non è inteso a recare pregiudizio al terzo...». Din id-deċiżjoni ġiet segwita konsistentement, anke fi żminijiet aktar riċenti (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-ismijiet ***Alfred Anastasi et vs. Lombard Bank Malta plc*** fid-9 ta' Jannar 2009). Il-Qorti tal-Appell, fil-kawża fl-ismijiet ***Giacomo Muscat vs. Giuseppe Falzon***, deċiża fis-27 ta' Gunju 1952[38], irriteniet illi: «*Hu prinċipju rikonoxxut kemm-il darba mill-ġurisprudenza lokali illi l-molestja għandha tiġi sopportata mill-viċin meta ma tkunx "gravi", u li mhix gravi "jekk ma teċċedix il-limiti tat-tolleranza" (ara sent. P.A. "Bugeja vs. Washington", 14.10.1895, konfermata fl-Appell 5.5.1897; Appell "Meli vs. Calleja" 5.2.1908; Kummerc "Ciantar utrinque", 13.3.1938)*». Deċiżjonijiet oħrajn ta' rilevanza dwar din il-materja huma dik tal-Qorti tal-Appell mogħtija fis-27 ta' Ġunju 1955 fl-ismijiet ***Pio Bezzina vs. Giacomo Galea***[39], li kienet titratta dwar l-użu ta' kalkara mill-konvenut, liema kalkara kienet timmetti dħaħen li ġew meqjusin bħala noċivi tal-jeddijiet tal-attur, u dik mogħtija mill-Qorti tal-Appelli Kummerċjali fl-ismijiet ***John Testa vs. Anthony Bruno et noe*** fit-30 ta' Mejju 1988[40].

45. Huwa miżmum ukoll li fejn il-Qorti ssib li dak il-limitu ta' tolleranza imponibbli fuq kull ġâr ikun qed jinqabeż, hemm għadd ta' rimedji li jistgħu jiġu ordnati sabiex dak l-inkonvenjent jitneħħa jew jitnaqqas, kompriż li l-konvenut ħati ta' dak l-inkonvenjent jiġi miżmum milli jwettaq l-attività noċiva f'ċertu jiem jew ħinijiet, sabiex b'hekk jinstab bilanċ aħjar bejn il-jeddijiet rispettivi tal-ġirien (ara per eżempju ***Alfred Anastasi et vs. Lombard Bank Malta plc*** (diġa ċitata), kif ukoll ***Calcedonio Ciantar vs. Salvatore Ciantar***, deċiża mill-Qorti tal-Kummerc fil-31 ta' Marzu 1938)[41].

46. Inċidentalment, din l-aħħar deċiżjoni ċitata, u ċjoè ***Ciantar vs. Ciantar*** tistabbilixxi wkoll, jekk qatt seta' jkun hemm xi dubju, li l-fatt li l-inkonvenjent ikun qed isir abbażi ta' xi permess jew liċenza amministrattiva ma teħlisx lil min qed iwettaqha mill-obbligazzjoni li jżomm il-bon viċinat.

[38] Kollezz. Vol.XXXVI.i.233.
[39] Kollezz. Vol.XXXIX.i.413.
[40] Kollezz. Vol.LXXII.ii.560.
[41] Kollezz. Vol.XXX.iii.365.

47. Għalkemm il-kawża odjerna ma ġietx tant immexxija u kombattuta fuq din il-kawżali partikolari, bil-konsegwenza li l-provi m'humiex abbundanti fir-rigward, il-Qorti tista' tifhem u tasal għall-konklużjoni li l-inkonvenjent li minnu qed jilmentaw l-atturi mhux tant kontestat. Ix-xiehda tal-attur fir-rigward qatt ma ġiet meruta, u anki l-inġinier inkarigat mill-konvenuta esprima ruħu fis-sens li ċ-ċumnija m'għandhiex titħalla kif inhi minħabba l-beni viċini.

48. Pjuttost il-kwistjoni bejn il-kontendenti tirrigwarda dak li ġie miftiehem fuq il-kuntratt tas-27 ta' Frar 2018, li bih l-atturi kisbu l-ġid tagħhom. Fuq dan il-kuntratt il-konvenuta ma dehritx, għalkemm dehret kumpanija oħra li għandha l-istess direttur bħall-konvenuta, u dan limitatament sabiex tassenja l-jeddijiet li hija kellha fuq konvenju lill-atturi. L-atturi mbagħad mal-venditriċi tagħhom, li hija terz mhux parti f'din il-kwistjoni, ftehmu hekk:

> Said property is being transferred subject to servitudes resulting from its physical position, for all intents and purposes parties are agreeing that all expenses related to the construction of the internal shaft shall be incurred solely by the purchaser, any expenses related to the extension of the flue serving the commercial premises known as 'Serafino' is to be incurred by the owner of the said commercial tenement and this up till the fourth floor, any extension beyond the fourth floor shall be incurred by the purchaser.

49. Din l-istipulazzjoni essenzjalment turi li l-molestja li dwarha qed jilmentaw l-atturi kienet antiċipata, u proprju għaliex kienet antiċipata, kien hemm il-ħsieb li tkun evitata. L-atturi iżda jgħidu li l-konvenuta naqset milli tosserva l-ftehim milħuq.

50. Għalkemm kif diġà ingħad, il-konvenuta strettament ma kinitx parti f'dan il-kuntratt, hija mhux qed tikkontesta l-eżistenza ta' ftehim mal-atturi, u tgħid anzi li kienu l-atturi li marru lura mill-ftehim. Dan apparti dak li jipprovdi l-artikolu 1000 tal-Kodiċi Ċivili, li jagħraf il-validità ta' patti favur terzi u li jgħid hekk:

> Wieħed jista' wkoll jikkuntratta għall-vantaġġ ta' terza persuna, meta dan ikun il-mod jew il-kondizzjoni ta' patt li jagħmel għalih innifsu, jew ta' donazzjoni jew ta' konċessjoni magħmula minnu lil ħaddieħor; u l-persuna li

tagħmel dan il-patt ma tistax tħassru jekk dik it-terza persuna tkun iddikjarat li trid tinqeda bih.

51. L-artikolu 1000 bl-aktar kliem ċar u komprensibbli jispjega illi fejn it-terz jiddikjara li jrid jinqeda bil-patt magħmul favur tiegħu, dak il-patt ma jistgħax jiġi revokat. Li jfisser li dak il-patt ikun vinkolanti fuq min għamlu, u tali vinkolu jnissel dritt t'azzjoni favur l-istess terz. ***Tartufari*** jispjega li, «*L'accettazione del terzo non è sottoposta a veruna formalità, e non è neppure necessario che sia espressa, potendo anche indursi dai fatti e dalle circostanze, ogni qualvolta risulti dimostrata da parte del terzo stesso la volontà di approfittare della stipulazione a suo favore*»[42]. Ikompli jispjega l-istess awtur li, «*… l'accettazione del terzo non fa nascere a suo favore un diritto personale ad esigere l'adempimento della stipulazione, ma dà luogo ad un secondo contratto fra lo stipulante e il terzo, contratto che viene ad avere un'esistenza propria ed entro certi limiti indipendente dal contratto principale, di cui non può quindi considerarsi come una semplice modalità*»[43]. ***Giorgi*** wkoll jagħraf l-interess u l-jedd tat-terz: «*Quanto al terzo, non vi può essere dubbio, che egli pure abbia un'azione corrispondente al diritto che le parti vollero conferirgli*»[44].

52. Għalhekk il-fatt li l-konvenuta ma kinitx strettament parti għall-kuntratt tas-27 ta' Frar 2018 ma jbiddel xejn. Fih sar patt favur tagħha u l-provi juru li dan il-patt ġie aċċettat minnha, bil-konsegwenza li l-istess huwa produċenti ta' effetti ġuridiċi.

53. Eżaminat l-istess patt, fil-fehma tal-Qorti jirriżulta li l-ftehim kien relattivament ċar, anki jekk seta' ġie espress aħjar. Iċ-ċumnija kellha tiġi estiża sar-raba' sular bl-ispejjeż għall-konvenuta. Jekk tkun neċessarja estensjoni lil'hinn mir-raba' sular (preżumibbilment għaliex l-iżvilupp tal-atturi jkun ogħla), dik l-estensjoni ssir bl-ispejjeż għall-atturi. Kull spiża relattiva għall-kostruzzjoni tal-«*internal shaft*» kellha ssir mill-atturi. Minn dan jidher illi l-atturi kellhom jgħollu l-ħitan tal-

[42] Dei Contratti a favore di Terzi (1889), §40. F'dan is-sens, issir riferenza wkoll għad-deċiżjoni ***Karmenu Mifsud vs. Mariano D'Amato*** (Appell Inferjuri, 15 ta' Novembru 2006).
[43] Loc cit, §39.
[44] Teoria delle Obbligazioni, Vol.III, §421.

bitħa sabiex iċ-ċumnija tkun tista' tiġi estiża. Hekk biss jista' jinftiehem dan il-patt.

54. Għal xi raġuni l-atturi ddeċidew li ma jgħollux dan il-ħajt kemm kien hemm bżonn sabiex iċ-ċumnija tkun tista' togħla miegħu. Dan però m'huwiex nuqqas tal-konvenuta iżda tal-atturi stess. Mill-provi prodotti rriżulta li l-ħajt in kwistjoni jista' jitla' aktar, u li dan lanqas jolqot ħażin il-permessi tal-bini tal-atturi[45]. Għalhekk jirriżulta lill-Qorti li l-fatt li ma sarx dak li ġie miftiehem fil-kuntratt tas-27 ta' Frar 2018 huwa nuqqas tal-atturi, u mhux tal-konvenuta.

55. Issa l-atturi preżentaw din il-kawża, fejn qed jinjoraw dak li ġie miftiehem fil-kuntratt preċitat, iżda qed jippretendu t-tneħħija jew it-tibdil taċ-ċumnija għaliex din tikkostitwixxi molestja gravi fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

56. Diġà ġie rilevat li l-jedd tal-viċinanza tajba huwa wieħed radikat fuq il-kważi-kuntratt, u ċjoè huwa jedd naxxenti minn fatt li l-liġi tagħraf – espliċitament jew impliċitament – għall-ħolqien ta' obbligazzjoni. Fuq kollox il-kważi-kuntratti m'humiex limitati għal dawk espressament menzjonati mil-liġi[46]. L-obbligazzjoni maħluqa f'dan il-każ mill-fatt tal-viċinanza hija l-obbligazzjoni li wieħed ma jabbużax mid-dritt proprju tiegħu biex itellef lill-ġirien mit-tgawdija tal-istess dritt tagħhom. Issa kull kważi-kuntratt, u kull azzjoni bażata fuq kważi-kuntratt, issib ruħha eskluża fejn bejn il-partijiet ikun ġie fis-seħħ kuntratt veru u proprju, kif jirriżulta li ġara fil-każ odjern. Insibu awtorevolment imniżżel li:

> Certo dal momento che tra gl'interessati è avvenuto un incrocio e uno scambio di consensi, non vi è seria difficoltà ad ammettere che le operazioni e le relazioni ulteriori si svolgono in esecuzione di un contratto, più che di un quasi-contratto. A che mantenere in vita il quasi-contratto se l'accordo della volontà ha già creato il contratto … ha, cioè posto in essere la convenzione, la cui esistenza perentoriamente distrugge o esclude il quasi-contratto?[47]

---

[45] Ara x-xiehda tal-Perit Tancred Mifsud, a fol.61-62.

[46] Ara ***Baudry Lacantinerie***, Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile, Delle Obbligazioni, Vol.IV, §2789; kif ukoll ***Toullier***, Il Diritto Civile Francese (Napoli, 1864), Vol.VI, §112.

[47] ***Il Digesto Italiano***, vuċi «Quasi-Contratto (Diritto Civile)», §24.

57. La darba l-atturi ftehmu b'kuntratt dwar l-estensjoni taċ-ċumnija mhux mogħti lilhom li jwarrbu dak li ftehmu u jipproċedu b'azzjoni bħal din bażata fuq id-dritt tal-viċinanza tajba biex jiksbu rimedju differenti minn dak li ftehmu fil-kuntratt. Fuq kollox il-ftehim dwar iċ-ċumnija sar bħala parti min-negozju aktar mifrux li fih id-direttur tal-konvenuta, permezz ta' kumpanija oħra mmexxija minnu, assenja d-drittijiet fuq konvenju lill-atturi. Għalhekk l-atturi ma jistgħux jiżvinkolaw ruħhom minn dak miftiehem.

58. Isegwi minn dan kollu li anki fuq dan il-binarju t-talba tal-atturi ma tistax tiġi milqugħa.

59. Jonqos li tiġi kkunsidrata t-tieni talba tal-atturi, u ċjoè dik dwar iċ-ċilindri tal-gas.

60. Il-Qorti tibda biex, filwaqt li tirreferi għal dak ikkunsidrat aktar qabel dwar id-dritt tal-privat li jsejjes azzjoni privata fuq regolamenti amministrattivi, tosserva li fil-każ tar-regolamenti amministrattivi li jistgħu ikunu applikabbli għaż-żamma ta' ċilindri, ma jirriżultax li dawn huma maħluqa għall-vantaġġ ta' fondi privati oħrajn. Ir-regolamenti in kwistjoni jidhru li huma prettament amministrattivi u intiżi biss sabiex jirregolaw ir-relazzjoni bejn l-awtorità pubblika u l-privat, u għalhekk il-Qorti ma tarax kif dawn ir-regolamenti jistgħu jiffurmaw bażi għal azzjoni ċivili. Il-ħarsien ta' dawn ir-regolamenti għalhekk hija materja u mansjoni li taqa' esklussivament fil-kompetenza u fl-awtorità tal-enti pubblika affidata mil-liġi bl-istess dmirijiet.

61. Barra minn hekk, il-provi ma jissuffragawx it-talba tal-atturi. Il-prova li ż-żamma taċ-ċilindri in kwistjoni kienet kontra l-liġi kienet tinkombi fuq l-atturi, kif jgħid b'mod ċar l-artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. L-inġinier Fava, inkarigat mill-atturi, xehed biss li l-konvenuta kienet fl-obbligu li ġġib l-awtorizzazzjoni tar-regolatur u li żżomm l-istess ċilindri skont il-kodiċi ta' prattika applikabbli. Waqt il-kontro-eżami tiegħu iżda qal li ma jeskludix li ċ-ċilindri huma skont il-liġi għaliex ma wettaq ebda spezzjoni tagħhom. Ma ġiex prodott rappreżentant tar-regolatur biex jixhed dwar jekk kienx hemm awtorizzazzjoni jew le, u għalhekk ukoll prova essenzjali dwar dak allegat mill-

atturi hija nieqsa. U l-inġinier inkarigat mill-konvenuta sostna li ċ-ċilindri miżmuma fir-ristorant in kwistjoni huma skont il-liġi.

62. La darba l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi mhux sejrin jintlaqgħu, it-talbiet l-oħrajn tagħhom, li huma lkoll dipendenti fuq ta' qabilhom, ifallu wkoll.

63. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(i) tilqa' l-ewwel, it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-konvenuta;

(ii) tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi;

(iii) tordna lill-atturi jħallsu l-ispejjeż tal-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Deputat Reġistratur