6 ta' Marzu, 1992

Imħallef: –

Onor. Joseph Said Pullicino B.A., LL.D.

Lawrence Farrugia

versus

Carmen Micallef

Proprjetà – Nozzjoni ta' Dritt ta' Proprjetà – Servitù

Kawża fejn l-attur talab illi dikjarazzjoni li l-inxir tal-konvenuta fi proprjetà sovraposta u liġi inibita milli tagħmel hekk.

Ir-rilevanza tal-kawża hija in kwantu l-Qorti għamlet esposizzjoni tan-nozzjoni d-dritt ta' proprjetà, kif inhu eżerċitabbli biex ma jilledix id-drittijiet ta' ħaddieħor. Waqt li kulħadd għandu dritt li juża' l-proprjetà tiegħu b'mod li jixtieq u bl-aktar mod ampju, dan jista' jsir biss sakemm ma jiġux ippreġudikati d-drittijiet leġittimi ta' ħaddieħor.

Il-Qorti: –

Rat l-att taċ-ċitazzjoni tal-5 ta' Diċembru, 1985, li bih l-attur wara li ppremetta illi hu jikri l-fond numru 31, Block IIILA, Vallette Street, Vittoriosa, mingħand il-Gvern ċivili waqt li l-konvenuta tikri hija wkoll il-post sovrappost mingħajr ebda dritt bdiet tonxor fil-gallerija u fit-tieqa tagħha b'mod li l-ħwejjeġ iqattru fil-fond tiegħu u qegħdin jgħattu d-dawl tat-twieqi tagħhom u li dan l-aġir qed jikkaġuna inkonvenjenti u danni gravi lill-attur fil-proprjetà tiegħu – talab – għaliex il-konvenuta

ma għandhiex tgħid għaliex ma għandux jiġi ddikjarat u deċiż illi l-inxir mill-konvenuta fil-gallarija u tieqa tagħha li tagħti għat-triq La Valletta Street, Vittoriosa sovrapposta għat-twieqi ta' l-attur huwa lesiv tad-drittijiet ta' l-istess attur u għaliex ma għandhiex il-konvenuta tiġi inibita milli tonxor fl-imsemmija gallarija u tieqa bis-sanzjonijiet tad-disprezz. Bl-ispejjeż;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta li biha eċċepiet illi t-talbiet ta' l-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhux minnu li l-eċċipjenti qiegħda b'xi mod tikkaġuna inkonvenjent gravi u danni gravi lill-attur bit-taqtir ta' l-ilma tal-ħwejjeġ. Din il-kawża saret bil-ħsieb ta' vessazzjoni għal dak li ġie sottomess minnha fir-risposta tagħha għar-rikors ta' l-attur għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni;

Il-konvenuta eċċepiet inoltre li l-mandat ta' inibizzjoni imsemmi fiċ-ċitazzjoni li jġib in-numru 1261/85 inħareġ bi ksur tal-prinċipju *"audi alteram partem"* u dwar din il-vjolazzjoni diġà ppreżentat ċitazzjoni numru 1679/85 VBC fl-ismijiet inversi li biha qed tintalab ir-revoka ta' l-imsemmi mandat 1261/85;

Omissis;

Ikkunsidrat:

Jingħad qabel xejn illi t-talba attriċi hija limitata għall-allegat inxir tal-konvenuta mill-gallarija u t-tieqa tal-fond tagħha li jagħtu għal fuq La Vallette Street, u mill-ebda banda oħra. L-inxir minn banda oħra mill-fond tal-konvenuta jeżorbita mit-talba u l-Qorti ma tistax u ma hijiex ser tieħu konjizzjoni tiegħu. Jekk il-kontendenti jidhrilhom illi l-inxir għal ġol-bitħa interna jiġġustifika aktar minn sitt snin fil-Qrati Superjuri tal-pajjiż u

mijiet ta' liri fi spejjeż, din affari tagħhom. *Chi rompe paga;*

Dan ma jfissirx li min iħoss li d-drittijiet tiegħu qed jiġu vvjolati jew ippreġudikati ma għandux dritt li jadixxi lill-qrati għar-rimedju. Dak li għall-konvenuta jista' jidher inkonvenjent insinifikanti tant li tiddeskrivi l-azzjoni odjerna bħala merament vessatorja, jista' ma jkunx kif fil-fatt jirriżulta li ma huwiex tant traskurabbli għall-attur u għall-familja tiegħu li huma s-suġġetti passivi ta' l-allegata vjolazzjoni u per konsegwenza "il-vittmi". In fatti l-perit legali, li daħal fil-materja "*funditus*" ikkonkluda illi "l-inxir da parti tal-konvenuta mit-tieqa u l-gallarija huwa abbużiv illegali u leżiv tad-drittijiet ta' l-attur" u konsegwentement it-talbiet attriċi għandhom jiġu milqugħa. Jirriżulta bħala fatt mill-provi u mill-ammissjonijiet tal-konvenuta stess illi effettivament dan l-inxir isir b'regolarità anke jekk ma hemmx qbil dwar il-frekwenza. Fil-verità kien isir għax minn ċertu żmien 'il hawn wara li ġiet ippreżentata l-kawża bdiet tonxor kif imsemmi fil-verbal tal-11 ta' Frar, 1992. Dan il-verbal però sar għal kull *buon fini* u mhux b'xi ammissjoni ta' ħtija jew tat-talbiet attriċi;

Omissis;

F'dan ir-rigward il-Qorti żżid dan biss ma' dak li sewwa rrileva l-perit legali:

1. Iż-żewġ kontendenti huma inkwilini fl-istess *block* ta' appartamenti b'kuntratt ta' lokazzjoni mingħand id-Dipartiment ta' l-Artijiet li espressament jivvjeta dan it-tip ta' inxir mill-inkwilin. Il-klawsola 13 espressament tipprovdi "L-inxir ta' ħwejjeġ jew kull materjal ieħor **fil-gallariji,** verandi u **twieqi li jidhru** mit-triq...hi **assolutament** ipprojbita". Dan taħt piena

tax-xoljiment tal-kirja taħt il-kundizzjoni 18 ta' l-istess kuntratt. Dawn huma kondizzjonijiet għaqlin imposti fuq l-inkwilini **kollha** ta' l-appartamenti mhux biss fl-interess tas-soċjetà in ġenerali biex jitħares l-aspett ambjentali komuni, imma wkoll u aktar u aktar fl-interess ta' l-inkwilini kollha ta' l-istess blokk ta' appartamenti, biex jiġi assigurat il-buon viċinat u l-aspett dekoruż u deċenti ta' fondi li jservu biex fihom jgħixu n-nies. Kundizzjoni bħal din fil-kuntratt ta' lokazzjoni u oħrajn bħala li jsiru fl-interess komuni jeradikaw interess ġuridiku fl-inkwilini kollha tal-blokk ta' l-appartamenti li jistgħu jivvjolahom u wkoll kontra s-sid li krielhom u li hu fid-dover li jassigura illi l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu skrupolożament osservati fejn il-vjolazzjoni tagħhom tista' tilledi d-drittijiet ta' terzi inkwilini oħra. Dan għaliex għandu jiġi mifhum illi kundizzjoni simili f'ċirkostanzi bħal dawk in eżami tkun saret mhux biss favur u fl-interess tas-sid imma wkoll favur u fl-interess ta' l-inkwilini kollha tal-blokk kollu. Is-sottomissjonijiet tal-konvenuta – kuntrarji għal dawn il-prinċipji – huma għalkhekk inaċċettabbli;

2. Dan apparti, hu prinċipju stabbilit fil-liġi li waqt li kulħadd għandu dritt li juża l-proprjetà tiegħu bil-mod li jixtieq u bl-aktar mod ampju, dan jista' jsir biss sakemm ma jiġux ippreġudikati d-drittijiet leġittimi ta' ħaddieħor. F'dan il-każ hu ovvju illi l-inxir tal-konvenuta kien qed jikkreja inkonvenjent inaċċettabbli lill-attur u l-familja tiegħu li kellhom ġutament kull dritt li joġġezzjonaw għalih, kif fil-fatt għamlu. Jirriżulta li l-konvenuta ippersistiet fl-aġir tagħha anke għal ċertu żmien wara li ġiet ippreżentata din l-azzjoni;

3. Hu veru li skond il-liġi, il-fond fil-livell aktar baxx hu soġġett lejn il-fond fil-livell ogħla li jilqa' l-ilmijiet u ħwejjeġ oħra li minn dawn inixxu (artikolu 403(1) tal-Kap. 16). Però kif

jingħad f'dan l-istess artikolu, irid ikun ilma li **"jnixxi jew jaqa' waħdu mingħajr il-fatt tal-bniedem"**. Dan ovvjament mhux il-każ odjern. Apparti dan kif dejjem ġie ritenut fil-ġurisprudenza: – "Imma dejjem irid ikun ilma li jaqa' naturalment mingħajr il-fatt tal-bniedem u dejjem huwa vjetat lis-sid (f'dan il-każ l-inkwilin) tal-fond superjuri li jagħmel ħwejjeġ li jirrendu aktar gravuża dik is-servitù. Għaldaqstant is-sid ta' fond li għandu dritt jivversa l-ilma tax-xita għal ġo fond ieħor, ma jistax jippretendi li flimkien ma' dak l-ilma jivversa wkoll ilma bis-sapun, mill-bitħa tiegħu (f'dan il-każ gallarija u tieqa) **ħwejjeġ oħra li huma prokurati mill-fatt tal-bniedem.** L-inxir tal-ħwejjeġ hu ċertament att tal-bniedem li qed jipprokura l-inkonvenjent ta' l-ilma nieżel lill-attur. U l-kwantità hi għal kollox irrilevanti". (Vol. XXXVI, P. II, pg. 493). Ara wkoll "Guillaumier *vs* Bonello" deċiża minn din il-Qorti kif presjeduta fit-28 ta' Mejju, 1991 (Ċitaz. nru. 677/89);

4. Mhux il-każ li l-Qorti tiddilunga fuq l-aspett l-aktar ovvju tal-vertenza – dik ċjoè li l-inxir f'ċertu volum jista' jostakola kif fil-fatt jirriżulta anke mir-ritratti eżibiti, id-dawl fit-twieqi sottostanti fil-fond ta' l-attur. Hu ċar li dan hu aġir abbusiv li ma għandux jiġi ttollerat una volta l-attur ġustament oġġezzjona għalih. Kull kumment ikun superfluwu u insult għall-intelliġenza ta' min jeħtieġlu jaqra;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi l-kawża billi, prevja l-akkoljiment fl-interezza tiegħu tar-rapport peritali, tiċħad, l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut fil-mertu u konsegwentement tilqa' t-talbiet attriċi. Tiddikjara li l-inxir tal-konvenuta mill-gallarija u mit-tieqa tagħha li jagħtu għat-triq La Vallette Street, Vittoriosa, sovrapposta għat-twieqi ta' l-attur huwa lesiv tad-drittijiet ta' l-istess attur u tordna li l-konvenuta tiġi inibita

definittivament milli tonxor fl-imsemmija tieqa u gallarija. F'każ ta' inadempjenza provata u li tonqos li tobdi tali ordni, ikunu applikabbli kontra l-konvenuta, bi proċeduri appositi, tal-komminazzjonijiet riżervati bil-liġi għall-każijiet ta' disprezz lejn l-awtorità tagħha. Tiddikjara li ma hux il-każ li tieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta in kwantu din ma tikkonċernax l-azzjoni odjerna;

L-ispejjeż jitħallsu kollha mill-konvenuta, kif mitlub.