28 ta' Frar, 1997

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President
Onor. Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.
Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R. (Hist.) S.

Alexander Eminyan

versus

John Mousù *pro et noe et*

Interess Ġuridiku - Bini mhux skond il-Permess - Danni - Servitù

L-interess ġuridiku jrid ikun reali u attwali u għandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta' vjolazzjoni ta' xi dritt li jappartjeni lill-attur u f'dan is-sens allura jrid ukoll ikun personali. Irid jiġi stabbilit in-ness ġuridiku bejn l-aġir abbużiv u llegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali għal tali aġir.

Permess tal-bini jinhareġ in forza ta' regolamenti li jirregolaw l-iżvilupp f'dik iż-żona partikolari u huma dawn ir-regolamenti li skond il-Kodiċi Ċivili joħolqu servitujiet legali ta' utilità pubblika. Tali servitù tirregola t-tip ta' żvilupp u l-għoli tal-kostruzzjonijiet fiż-żona b'uniformità fl-interess komuni u li kull min jagħżel li jibni f'dk l-iżvilupp hu obbligat li josserva dik is-servitù.

L-użu tal-fond servjenti li ma jkunx fil-parametri tal-permess mogħti jkun ukoll aġir abbużiv u llegali li jagħti lok għal rimedju lil min ikun ġie direttament preġudikat bih, basta l-abbuż ikun tali li jippreġudika notevolment is-servitù.

Il-Qorti:-

Il-konvenut *proprio et nomine* qed jappella minn din is-sentenza tal-Qorti tal-Kummerċ tas-26 ta' Frar, 1993 li kkonstatat illi meta bena proprjetà f'Ta l-Ibraġġ ma żammx skrupulożament mal-permessi tal-bini lilu mogħtija mill-P.A.P.B. (*Planning Area Permits Board*) u għalhekk ikkrea preġudizzju lil-attur, ġar tiegħu. Il-Qorti ordnatlu jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa biex jirrimedja għal dan in-nuqqas billi jirriduċi l-għoli tal-villa tiegħu għal dak permess u dan fi żmien tliet xhur;

Din hi s-sentenza appellata:

"Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur ippremetta 1. Illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond imsejjaħ "Paradiso Selvaggio", kostruwit fuq plot formanti parti mill-art magħrufa bħala "Ta' Giocondu" fi Triq Ta' l-Ibraġġ, St. Andrews;

Illi s-soċjetà konvenuta xtrat il-plot, fl-istess art "Ta' Giacondu" li tiġi direttament quddiem il-proprjetà ta' l-attur "sabiex tinbena villa bħala residenza għad-direttur tas-Soċjetà, illi sal-lum għadu John Mousù";

Illi l-konvenut John Mousù fil-kwalità tiegħu personali għamel l-applikazzjoni relattiva mad-Dipartiment tax-Xogħlijiet Pubbliċi u ottjena l-permess Numru P2267/2298/79, li kopja fotostatika tiegħu jinsab hawn anness u qiegħed jiġi mmarkat bħala dokument "A" għall-kostruzzjoni ta' *detached villa and garage ...*";

Illi kif jirriżulta mill-istess dokument "A" kif ukoll mill-kopja fotostatika tal-permess tal-bini ta' l-attur, hawn anness u mmarkat bħala dokument "B", l-iskema ta' l-iżvilupp li *tikkontrolla l-kostruzzjoni fiż-żona in kwistjoni huwa ta' żewġ* sulari u skond il-kondizzjoni ħamsa (5) ż-żewġ permessi fuq indikati (dokumenti "A" u "B") l-għoli tal-bini "*shall not exceed 8.3m from the highest existing site level along the external walls of the building or 10.4m from the lowest existing site level whichever is the lowest*";

Illi l-konvenut John Mousù beda jibni fuq il-plot tiegħu msemmija u meta sar evidenti illi kien ser jeċċedi l-livelli leġittimi l-attur ippreżenta żewġ protesti ġudizzjarji quddiem dina l-Qorti fl-1 ta' Settembru, 1981 u fit-3 ta' Awissu, 1982 liema protesti ġew debitament notifikati lill-konvenuti kollha;

Illi l-konvenut John Mousù baqa' sejjer bil-bini tiegħu, fl-4 t'Ottubru, 1983 l-attur ippreżenta rikors quddiem dina l-Qorti fejn talab illi l-istess konvenut jiġi inibit milli jkompli jibni abbużivament u illegalment;

Illi dina l-Qorti nnominat lill-Perit Joseph Huntingford

biex jirrelata dwar il-każ u fl-20 ta' Frar, 1984 akkordat it-talba ta' l-attur permezz tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1453/83 "peress illi rriżulta illi *prima facie* l-intimat qiegħed jeċċedi l-għoli stipulat mill-kondizzjoni 5 tal-permess" fuq imsemmi;

Illi filwaqt illi r-rikors fuq imsemmi kien għadu *sub iudice*, l-konvenut John Mousù lesta x-xogħol tal-ġebel fil-villa tiegħu li għalhekk hija ogħla milli suppost u

Illi l-attur sofra preġudizzju enormi minħabba l-aġir abbużiv u illegali tal-konvenut John Mousù konsistenti fil-fatt illi tgħattilu l-vistà kollha mill-fond tiegħu bil-konsegwenza li naqas konsiderevolment il-valur tal-proprjetà attriċi u dana apparti mill-fatt illi tħassret l-uniformità tal-bini kollu f'"Ta' Giocondu" għaliex il-villa tal-konvenut hija l-unika proprjetà bi tliet sulari f'dak l-akkwati u għalhekk anke l-*iskyline* tħassret;

Talab li jiġi minn din il-Qorti:

Dikjarat u deċiż illi l-konvenut John Mousù eċċeda l-għoli stipulat fil-kondizzjoni numru ħamsa (5) annessa mal-permess numru P22672298/79 u l-iskema ta' l-iżilvupp permessibbli ċjoè ta' żewġ sulari fl-istess permess fil-bini tal-villa tiegħu msemmija fl-art magħrufa bħala "Ta' Giocondu" fi Triq ta' l-Ibraġġ, St. Andrews;

Ordnat l-istess konvenut John Mousù jħott kwalunkwe eċċess fil-bini li jista' jirriżulta u jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha meħtieġa fl-istess villa msemmija sabiex jirrendiha konformi ma' l-iskema ta' l-iżvilupp u l-għoli permessibbli u dana a spejjeż tiegħu taħt id-direzzjoni ta' periti *nominandi* jekk ikun il-każ, u fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat lilu minn din il-Qorti; u

Fil-każ li jgħaddi inutilment iż-żmien lilu mogħti jiġi awtorizzat l-istess attur, taħt id-direzzjoni ta' l-istess periti *nominandi*, jħott kwalunkwe eċċess fl-istess bini u jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha meħtieġa fl-istess villa msemmija sabiex jirrendiha konformi ma' l-iskema ta' l-iżvilupp u l-għoli permissibbli u dan a spejjeż ta' l-istess konvenut;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk taż-żewġ Protesti Ġudizzjarji ta' l-1 ta' Settembru, 1981 u tat-3 ta' Awissu, 1982 u tal-Mandat ta' Inibizzjoni 1453/83/JDC kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata u l-lista tax-xhieda ta' l-attur;

Rat *in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut Mousù proprio et nomine* li permezz tagħha huwa eċċepixxa:

"Illi t-talbiet ta' l-attur huma nfondati fid-dritt u fil-fatt stante li l-konvenut John Mousù bena l-villa tiegħu msemmija fiċ-ċitazzjoni skond il-permessi maħruġa lilu mid-Dipartiment tax-Xogħlijiet Pubbliċi u ma kiser l-ebda waħda mill-kondizzjonijiet tal-permess tal-P.A.P.B. relattiv kif irid jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

Illi mhux minnu illi skond il-permessi relattivi tal-konvenut huwa seta' jtella' biss żewġ sulari kif allegat fiċ-ċitazzjoni stante li l-permessi fil-fatt jagħtu d-dritt li wieħed jtella' kemm irid *sulari fil-limitu massimu ta' għoli indikat fil*-permess tal-P.A.P.B. però mis-sulari mibnija jistgħu jintużaw żewġ sulari bħala *habitable floors*;

Illi għalkemm il-Perit Huntingford imqabbad minn din l-Onorabbli Qorti diversament ippresjeduta in konnessjoni ma' mandat ta' inibizzjoni maħruġ mill-attur kontra l-konvenuti, sab

li l-konvenut John Mousù eċċeda l-limitu ta' 8.3m "*from the highest existing site level along the external walls of the building*" din kienet biss konklużjoni milhuqa mill-perit *prima facie* stante li huwa ma kienx tenut jidhol fil-materja fid-dettall, però nonostante dan huwa sab li l-konvenut John Mousù ma eċċediex "*the lowest existing site level*" iżda li eċċeda l-"*highest existing site level*" b'inqas min-nofs metru, liema konklużjoni hija żbaljata stante li hemm diversi provi li jridu jiġu mtella' waqt it-trattazzjoni tal-kawża li juru li l-konvenut John Mousù lanqas dan in-nofs metru ma eċċeda u li għalhekk il-bini tiegħu mhux iżjed għoli minn 8.3m "*from the highest existing site level along the external walls of the building*";

Illi l-vista ta' l-attur tgħattiet mhux għax il-konvenut John Mousù eċċeda l-massimu ta' l-għoli lilu permess iżda għax l-attur ma utilizzax il-massimu ta' l-għoli mogħti lilu skond il-permess tiegħu u għalhekk id-"dannu enormi" soffert minnu huwa attribwibbli esklussivament lilu;

Salvi eċċezzjonijiet oħra";

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata u l-list tax-xhieda tal-konvenut *proprio et nomine*;

Rat id-digriet tat-22 ta' Ottubru, 1984 li biha ġie nnominat bħala perit ġudizzjarju l-A.I.C. Michael A. Refalo bl-inkariku u fakoltajiet lilu mogħtija bl-istess digriet;

Rat ir-relazzjoni ta' l-A.I.C. Michael A. Refalo li ġiet maħlufa fl-udjenza ta' l-11 ta' Novembru, 1992;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża u senjatament in-Nota ta' Kritika tar-Relazzjoni Peritali ppreżentata mill-konvenut *proprio et nomine* fl-14 ta' Jannar, 1993 u l-oħra ta' l-attur

ippreżentata fid-29 ta' Jannar, 1993;

Ittrattat;

Ikkunsidrat:

Omissis;

Il-Qorti hija tal-fehma li sostanzjalment l-azzjoni odjerna hija ppruvata billi jidher ċar li l-ilment prinċipali ta' l-attur huwa li huwa qed isofri preġudizzju bħala riżultat ta' l-għoli abbużiv fil-bini tal-konvenut Mousù u rriżultaw iż-żewġ elementi, jiġifieri l-għoli abbużiv u anke l-preġudizzju għaliex, bir-rispett kollu, l-Qorti ma taqbilx li hu sodisfaċenti li: "jibqa' dejjem il-ħafna vojt bejn villa u oħra minn fejn wieħed jista' jgawdi l-veduta", kif jingħad fir-Relazzjoni Peritali. Il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenut Mousù m'għandu ebda dritt inaqqas xi parti mill-veduta ta' l-attur b'fatt abbużiv. Ma rriżultax però *li l-konvenut bena iżjed sulari milli kien permess, jew li n-*numru ta' sulari kien ta' preġudizzju għall-attur, għaliex kif tajjeb irrelata l-abbli Perit Ġudizzjarju, l-interess ta' l-attur għandu jkun limitat għall-għoli komplessiv tal-bini;

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi billi tiċħad l-ewwel, it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet u tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Mousù *proprio et nomine*, tiddeċidi adeżivament għat-talbiet atturi fil-konfront ta' l-istess konvenut Mousù, fis-sens li għall-finijiet ta' l-ewwel talba, qed jiġi ddikjarat u deċiż li l-konvenut John Mousù eċċeda l-għoli stipulat b'0.36 metri ċirka; għall-finijiet tat-tieni talba, l-imsemmi konvenut qed jiġi prefiss terminu perentorju ta' tliet (3) xhur biex jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa biex il-villa tiegħu tkun ta' l-għoli permess u dawn ix-xogħlijiet għandhom jiġu esegwiti taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.C. Michael A. Refalo u tilqa' t-tielet talba;

L-ispejjeż għandhom jiġu ssopportati mill-konvenut John Mousù *proprio et nomine*, ħlief dawk rigwardanti t-tieni eċċezzjoni ssollevata mill-istess konvenut, li għandhom jiġu ssopportati mill-attur";

Minn din is-sentenza appella l-konvenut, kemm f'ismu proprju kif ukoll f'isem u in rappreżentanza tas-soċjetà United Property Limited b'dawn l-aggravji:

<u>In-nullità</u> tas-sentenza billi din iddeċdiet it-talbiet fil-konfront tiegħu u injorat kompletament il-konvenut l-ieħor, id-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi ukoll ċitat mill-attur - qisu lanqas biss kien parti fil-kawża. L-appellant jissottometti illi "wara kollox kien dan id-Direttur li ħareġ il-permess lis-Soċjetà konvenuta, irtira dan il-permess, prevja l-allegazzjonijiet ta' l-attur u reġa' rrilaxxja l-istess permess wara li sab li l-ilmenti ta' l-attur kienu nfondati;

<u>In-nullità</u> tas-sentenza peress illi kienet nieqsa mill-motivazzjoni skond l-artikolu 218 tal-Kap. 12. "Is-sentenza ma tat l-ebda raġunijiet li lilha rriżultawlha illi d-dar mibnija kienet tappartjeni lis-soċjetà konvenuta jew lill-konvenut *proprio et nomine*. Il-konvenut *proprio* ma kellu l-ebda interess ta' proprjetà fil-villa li kienet tappartjeni biss lis-soċjetà appellanti u għalhekk hu kellu jiġi lliberat *ab observantia*;

<u>Fil-meritu</u> l-appellant *proprio et nomine* jilmenta illi mill-provi miġbura l-Qorti waslet għall-konklużjoni żbaljata illi l-konveut eċċeda l-għoli tal-bini tiegħu bil-permess lilu mogħti b'0.36 metri <u>ċirka</u> ċjoè b'inqas minn nofs metru u anke kieku stess kien hemm dan l-eċċess, dan ma kienx tant għoli (daqsxejn aktar minn filata waħda) illi minħabba fiha kellu jiġi kkundanat biex iwaqqa' l-eċċess u jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa biex il-villa tiġi eżattament ta' l-għoli preċiż mal-permess. Hu jelabora

dan l-aggravju tiegħu hekk:

"*Fil-meritu l-Ewwel Onorabbli Qorti mill-provi miġbura* waslet għall-konklużjoni żbaljata illi l-konvenut John Mousù eċċeda l-bini tiegħu b'0.36 metri ċirka ċjoè b'anqas minn nofs metru u anke kieku stess kien hemm dan l-eċċess ta' ċirka dan ma kienx tant għoli (daqsxejn aktar minn filata waħda) illi minħabba fiha l-konvenut *proprio et nomine* kellu jiġi kkundannat illi jwaqqa' l-eċċess u jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa biex il-villa tiġi eżattament ta' l-għoli preċiż;

Illi skond il-permessi tal-bini, l-għoli tal-villa "*shall not exceed 8.3 metres from the highest existing level along the external walls of the building or 10.4 metres from the lowest existing site level, whichever is the lowest*". L-Ewwel Qorti addottat it-teżi tal-Perit Tekniku u waslet għall-konklużjoni illi l-għoli tal-fond in kwistjoni kellu jkun ta' 8.3 metres + 3'7" piedi (dan l-aħħar qies huwa l-għoli tal-ħamrija) biex waslet għall-*highest existing site level*. Għalhekk l-Ewwel Qorti qalet illi l-villa eċċediet dan l-għoli b'0.36 metri ċirka;

Illi għalhekk isegwi illi l-qofol tal-kwistjoni tirrigwarda l-għoli tal-ħamrija meta ġiet biex titħammel u tinbena l-villa";

L-attur appellat hekk irribatta l-aggravji ta' l-appellant *proprio et nomine*:

Mhijiex nulla kif allegat fil-petizzjoni ta' l-appell għaliex id-Direttur tax-Xogħlijiet ġie mħarrek biss "għal kull interess li jista' jkollu" u ċjoè bħala persuna li ħarġet il-permess tal-bini in kwistjoni u t-talbiet attriċi ġew diretti kontra l-konvenut *proprio et nomine* u fil-każ illi l-konvenut *de proprio* ma kellux "x'jaqsam mal-kawża" kellu jġib il-provi kollha opportuni dwar dan il-punt huwa stess fil-Prim'Istanza;

Il-każ in kwistjoni huwa wieħed tekniku u kemm fl-istadju tal-Mandat ta' Inibizzjoni, kif ukoll fil-Prim'Istanza, il-Periti Huntingford u Refalo nnominati mill-Qorti tal-Kummerċ, qablu *illi l-konvenut kien eċċeda l-limitazzjoni ta' l-għoli tal-bini* impost fil-permess opportun. Mhuwiex rilevanti l-grad li bih inkiser il-permess għaliex il-kompitu tal-ġudikant għandu jkun limitat għall-investigazzjoni dwar il-ksur "o meno" tal-liġi u mhux il-grad tal-ksur ta' l-istess liġi;

Il-permess tal-konvenut ġie maħruġ għal *two habitable floors* u kantina u mhuwiex minnu, kif allegat mill-istess konvenut, anke fil-petizzjoni tiegħu, illi huwa ottempera ruħu ma' l-istess permess għaliex fil-fatt huwa bena *three habitable floors*. Tant hu hekk illi dik li suppost hija l-kantina għandha indirizz separat mill-kumplament tal-proprjetà u ċjoè "San Antonio", Triq l-Uqija u jabita fiha ċertu Francis Anastasi, filwaqt illi l-ewwel u t-tieni sulari jġibu l-indirizz "La Giuminiana", Triq ta' Giocondu (ġà Triq ta' l-Ibraġġ) u jabita fihom il-konvenut";

Din il-Qorti ser tikkunsidra l-ewwel l-aggravju fil-meritu għax tifhem li dan hu l-qofol tal-vertenza, waqt li l-aggravji proċedurali, anke jekk *jinvestu r-ritwalità tas-sentenza jistgħu* - kif ser jiġu - jkunu trattati fl-aħħar billi huma ta' interess marġinali;

Omissis;

Mill-konsiderandi tas-sentenza appellata hu ċar li l-Ewwel Qorti ma aċċettatx il-konklużjonijiet tal-perit tekniku għalkemm aċċettat il-fatti kif minnu stabbilit u allura waslet għal deċiżjoni differenti kuntrarja għall-appellant;

Ingħad biżżejjed dwar l-isfond fattwali tal-vertenza biex

din il-Qorti tinkwadra t-talbiet u l-eċċezzjonijiet fil-qafas legali li proprjament jidher li hu għalihom applikabbli. *Qafas legali li* ġie prattikament injorat kemm mill-kontendenti kif ukoll, birrispett kollu, mill-Ewwel Qorti li donnhom illimitaw ruħhom biex jikkonstataw jew jikkontestaw l-att allegatament abbużiv ta' l-appellant *proprio et nomine* u minn din il-premessa - li *skond l-Ewwel Qorti ġiet adegwatament ippruvata - għaddiet* għall-għoti ta' rimedju biex jiġi rettifikat l-abbuż. Dan mingħajr ma ġie identifikat liema kien id-dritt spettanti lill-attur li jagħtih il-jedd ta' azzjoni kontra l-konvenut *proprio et nomine*. U dan in-nuqqas, *fil-proċess analitiku ġuridiku, neċessarjament wassal* għal konklużjonijiet li ma jsibux sostenn fil-liġi;

Il-kawżali ta' l-azzjoni attriċi hi "billi l-attur sofra preġudizzju enormi minħabba l-aġir abbużiv u illegali tal-konvenut John Mousù, konsistenti fil-fatt illi tgħattielu l-vista kollha mill-fond tiegħu bil-konsegwenza li naqas konsiderevolment il-valur tal-proprjetà attriċi u dana apparti mill-fatt illi tħassar l-uniformità tal-bini kollu f'Ta' Giocondu għaliex il-villa tal-konvenut hija l-unika proprjetà ta' tliet sulari *f'dak l-akkwati u għalhekk anke l-iskyline tħassret". It-talba* prinċipali hi dikjaratorja tal-fatt li l-attur eċċeda l-għoli stipulat fil-kondizzjoni numru 5 annessa mal-permess nru. P267/2298/79 u l-iskema ta' l-iżvilupp permessibbli ...";

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 tal-ġar li jassigura l-osservanza tar-regolamenti ta' l-estetika, l-uniformità tal-bini fl-inħawi jew it-tħassir ta' l-*iskyline*. Dawn *materji li jaqgħu fil-kompetenza ta' l-Awtorità li toħroġ il*-permessi u huma rregolati bil-liġijiet speċjali li jirrikjedu tali *permessi u li jassiguraw il-mod kif tali permessi kellhom jiġu*

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

"L-aggravju 1 (a) hawn fuq imsemmi huwa infondat, għaliex anke kieku jiġi aċċettat illi l-attur għandu interess illi l-lokal 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-ċitaddin bħalma hu l-attur sabiex jintavola l-hekk imsejħa "azzjoni popolari" sabiex jiġi stabbilit jekk dawn ir-regolamenti governattivi ġewx jew le osservati";

"Illi anqas l-aggravju 1 (b) hawn fuq imsemmi mhu fondat. Dan l-aggravju mhux fondat (kemm) għaliex mill-premessi taċ-ċitazzjoni u mit-talbiet attriċi ma jirriżultax illi l-attur qed jallega illi huwa sofra danni b'riżultat ta' xi għemil tal-konvenuti ...";

U fil-kawża l-oħra fl-istess ismijiet deċiża ukoll minn din il-Qorti fl-istess jum li jġib in-numru 880/88 ġiet ċitata b'approvazzjoni din il-konsiderazzjoni fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li tolqot il-qofol tal-kweżit ġuridiku quddiem din il-Qorti:

"Issa din il-kostruzzjoni - anke jekk għall-grazzja ta' l-argument ma saritx in konformità mal-permessi li ħareġ id-dipartiment kompetenti - lill-attur ma tippreġudikah bl-ebda mod, ma tilledilu ebda dritt. Dan ifisser li l-attur irid jipprova li huwa għandu interess ġuridiku biex jagħmel din il-kawża - ħaġa li assolutament ma għamilx";

Il-Qorti allura jeħtiġilha tagħmel ir-riċerka meħtieġa fl-atti proċesswali biex tiddetermina l-eżistenza ta' dan l-interess ġuridiku li jrid neċessarjament jirriżulta bħala l-bażi ta' l-azzjoni. Interess li jrid ikun reali u attwali u li għandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta' vjolazzjoni ta' xi dritt li jappartjeni lill-attur u f'dan is-sens allura, jrid ukoll ikun personali. Irid jiġi stabbilit in-ness ġuridiku bejn l-aġir abbużiv u llegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament subiti mill-attur konsegwenzjali għal tali aġir;

Issa s-sentenza appellata rravviżat dan l-interess ġuridiku fil-fatt abbużiv tal-konvenut fih innifsu. Tgħid is-sentenza:

"Il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenut Mousù ma għandu ebda dritt inaqqas xi parti mill-veduta ta' l-attur b'fatt abbużiv. Kien ikun mod ieħor kieku ma kienx hemm l-element abbużiv";

Sa hawn il-konisderazzjoni ta' l-Ewwel Qorti kienet fis-sostanza korretta, però hi nieqsa minn dik l-indaġini meħtieġa biex jiġi stabbilit xi kwalità ta' dritt spettanti lill-attur ġie leż bl-aġir allegatament abbużiv tal-konvenut. Fatt dan li jiddetermina mhux biss l-entità ta' danni li jista' jirreklama l-attur u l-estensjoni tagħhom, imma ukoll il-modalità tar-rimedju li l-liġi takkordalu;

Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet **John Debono *vs* Anthony Busuttil** deċiża fil-5 ta' Ottubru, 1993 hekk ikkunsidrat fuq fatti li kienu jinvestu l-istess kweżit legali anke jekk iċ-ċirkostanzi kienu ferm aktar ċari u netti in kwantu (a) irriżulta bla dubbju l-istat ta' illegalità tal-kostruzzjoni li kien għamel il-konvenut u (b) l-ostakolu għad-dawl u l-prospett kien wieħed tista' tgħid komplet. Xorta però l-azzjoni kienet proposta u ġiet deċiża fuq il-vjolazzjoni da parti

tal-konvenut tal-liġijiet li jirregolaw il-permessi tal-bini jew aħjar ir-regolamenti li kienu japplikaw fl-iskema għaż-żona fejn saret il-kostruzzjoni abbużiva. F'dik il-kawża dik il-Qorti *inter alia* hekk iddeliberat:

"Għandu jiġi qabel xejn determinat liema minn dawn iż-żewġ versjonijiet hi korretta għax hi din il-konstatazzjoni ta' l-istat tal-legalità jew illegalità ta' l-aġir tal-konvenut li hi l-pern tal-vertenza bejn il-kontendenti. Dan fis-sens li l-azzjoni ma tistax treġi sa mill-bidu tagħha jekk l-aġir tal-konvenut hu fi stat ta' legalità, in kwantu l-attur mhux qed jippretendi li l-fond tiegħu qed igawdi xi servitù ta' dawl jew *altius non tollendi* fuq il-fond servjenti tal-konvenut naxxenti minn xi att pubbliku jew mid-destinazzjoni ta' *padre di famiglia* jew xi titolu validu ieħor";

Omissis;

"L-eċċezzjoni tal-konvenut illi "x-xogħol qed isir regolarment bil-permessi neċessarji governattivi" tirriżulta manifestament insostenibbli mill-fatti u qed tiġi rriġettata;

Jibqa' x'jiġi deċiż l-implikazzjonijiet ġuridiċi ta' sitwazzjoni fejn l-attur ovvjament qed isofri minħabba l-aġir illegali tal-konvenut. Il-konvenut jippostula bħala bażi ta' l-eċċezzjonijiet tiegħu li x-xogħol intrapriż minnu "bl-ebda mod ma jilledi d-drittijiet ta' l-attur" u konsegwentement l-attur "jinsab priv minn interess" ġuridiku ... Fil-fehma tal-Qorti din is-sottomissjoni hi għal kollox skorretta. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet fil-qosor:

Hu prinċipju fondamentali tad-dritt li "kull reat inissel azzjon kriminali u azzjoni ċivili u li "l-azzjoni ċivili naxxenti minn reat - "titmexxa quddiem il-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u

biha jintalab il-ħlas tal-ħsara li ssir bir-reat" (artikolu 3 tal-Kodiċi Kriminali). Il-"ħlas tal-ħsara" mhux neċessarjament isir b'mod pekunjarju, imma għandha tiftiehem ukoll fis-sens ta' restituzzjoni għal danni subiti u reintegrazzjoni fid-drittijiet tad-danneġġjat. *L-azzjoni ċivili naxxenti minn reat ma tiġix eżerċitata in vacuo*, imma fil-konfront tal-persuna li, bħall-attur, tkun sofriet bħala konsegwenza diretta ta' l-aġir kriminuż, f'dan il-każ tal-konvenut;

Dan il-ħsieb jorbot intimament mal-konsiderazzjoni illi r-regolamenti ta' l-Awtoritajiet ta' l-Ippjanar u tal-Planning Area Permits Board - li l-ksur tagħhom taw lok għall-azzjoni kriminali kontra l-konvenut - huma maħsuba li jirregolaw l-mod tal-bini fl-area partikolari fl-interess komuni biex jiġi assigurat l-iżvilupp ordnat u uniformi għall-ġid ta' l-abitanti ta' l-inħawi u tal-komunità in ġenerali, *tenut kont il-kundizzjonijiet soċjali u* ambjentali li l-amministrazzjoni pubblika dehrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi. Huma regolmenti applikabbli għal kulħadd l-istess, li kulħadd hu tenut li josserva u maħsuba li joħolqu bilanċ li ħadd ma *għandu dritt li unilateralment jiddisturba. Min* abbużivament jaġixi mod ieħor ikun qed joħloq disgwid u inkonvenjent serju lill-ġar, bil-ksur tar-regoli elementari tal-*buon vicinat*, kif ġara fil-każ in eżami. Taħt dan l-aspett, allura l-Qorti tifhem li dawn ir-regolamenti - fosthom dak in eżami li jipprojbixxi t-tip ta' kostruzzjoni magħmula mill-konvenut bil-mod u fil-lok fejn saret, jikkwalifikaw bħala servitujiet meħtieġa mil-liġi a tenur ta' l-artikolu 402 (1) tal-Kodiċi Ċivili: "Is-servitujiet maħluqa mil-liġi għall-utilità pubblika huma stabbiliti minn liġijiet jew regolamenti speċjali". Il-Qorti ma jidhrilhiex li interpretazzjoni simili hi wisq ażżardata jew insostenibbli fiż-żminijiet tal-lum";

Omissis;

"Hu fl-eżerċizzju ta' dawk ir-regolamenti maħsuba biex jipproteġu l-ġid komuni u fil-vjolazzjoni tagħhom li hu eradikat l-interess ta' l-attur li jsostni validament l-azzjoni li ttanta biex jipproteġi allura dritt ta' "servitù legali" li l-liġi takkordalu, kif del resto takkorda lil kull min bħalu għażel li jibni u jmur joqgħod fiż-żona in kwistjoni";

F'dik is-sentenza l-Qorti għamlet ukoll is-segwenti konsiderazzjoni ta' interess akkademiku imma li għall-fini ta' din il-kawża hi biss marġinalment rilevanti:

"Il-Qorti in oltre tintravedi ukoll id-dritt ta' l-attur li jaġixxi kif għamel kontra l-konvenut fil-figura ġuridika tal-kważi-kuntratt kif definit fl-artikolu 1012 tal-Kodiċi Ċivili. Infatti tifhem li meta l-konvenut bħall-attur u kull min bħala għoġbu jibni f'dik iż-żona aċċettaw li jibnu skond ir-regolamenti li jiddefinixxu l-modalitajiet tal-kostruzzjoni intiżi biex jippreżervaw il-karatteristiċi partikolari taż-żona bħala "villa area" u biex kulħadd jużufruwixxi mill-vantaġġ ambjentali ovvju li tali regolameti kienu joffru, hu volontarjament daħal fi kważi-kuntratt mal-ġirien tiegħu - fosthom l-attur - li minnu joħorġu obbligazzjonijiet lejn xulxin li tali regolamenti jiġu osservati. Minn dan il-fatt leċitu li l-konvenut għażel li jibni f'area koperta b'dawn ir-regolamenti tal-bini pubbliku, joħorġu obbligazzjonijiet - u naturalment il-konsegwenzjali drittijiet għat-terżi - li hu kien tenut li josserva anke in *civilibus*";

Minn dan l-isfond ġuridiku din il-Qorti tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet fir-rigward tal-fatti li jirriżultawlha ppruvati f'din il-kawża:

Mhux ikkontestat illi fejn il-preġudizzju lamentat mill-attur jirriżulta ppruvat li oriġina *ex delictu*, hu għandu kull dritt

għal riżarċiment tad-danni. Fil-każ taħt eżami però, jirriżulta illi l-awtorità kompetenti ma rravviżatx fl-aġir tal-konvenut l-elementi ta' reat tant li x-xogħlijiet - għal ċertu żmien imwaqqfa mill-P.A.P.B. - ġew minnha awtorizzati li jitkomplew u huma meqjusa llum minnha fil-limiti tal-permessi minnha maħruġa. L-eċċess fl-għoti ta' filata anke jekk jirriżulta ppruvat (l-appellant jikkontesta anke dan) tqies mill-awtorità kompetenti bħala li mhux aġir abbużiv u illegali. L-azzjoni attriċi allura taħt il-kawżali hekk spjegata bħala azzjoni għal danni *ex delictu vel quasi delictu* ma tistax treġi;

Lanqas mhu korrett li jingħad illi l-attur għandu xi dritt għall-veduta li kien igawdi meta bena hu qabel bena l-konvenut. Qalet allura sew l-Ewwel Qorti li rabtet l-interess ta' l-attur mal-fatt abbużiv. "Kien ikun mod ieħor kieku ma kienx hemm l-element abbużiv". Din il-Qorti però ma tirravviżax dan l-element abbużiv fil-vjolazzjoni tal-kondizzjonijiet tal-permess *ut sic* imma fil-fatt li meta eċċeda l-għoli stabbilit fil-permess, il-konvenut kien qiegħed jivvjola d-dritt ta' l-attur li jgawdi mis-servitù legali pubblika kkreata bir-regolamenti tal-bini li jirregolaw l-iżvilupp fiż-żona in kwistjoni. Dan ukoll hu punt essenzjali li jrid jiġi rrilevat. 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-esiġenzi tal-

konvivenza soċjali, kemm dawk li jinteressaw is-soċjetà in ġenerali kif ukoll dawk li jinteressaw ir-relazzjonijiet bejn individwu u ieħor;

Artikolu 402 (1) jiddisponi illi: "Is-servitujiet maħluqa mil-liġi għall-utilità pubblika huma stabbiliti minn liġijiet jew regolamenti speċjali". Il-Kodiċi Ċivili allura jirrikonoxxi dawn il-limitazzjonijiet ta' l-użu tad-dritt ta' proprjetà għall-utilità pubbliku u jikkwalifikahom bħala servitujiet. Dan ifisser li tapplika għalihom ukoll id-definizzjoni ta' servitù fl-artikolu 400 ta' l-istess Kodiċi li jgħid hekk:

"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";

Ġie stabbilit mill-atti illi l-permess li ngħata lill-konvenut hu konformi mal-kundizzjonijiet stabbiliti fir-regolamenti speċjali emessi mit-*Town and Country Planning Office* tad-Dipartiment tax-Xogħlijiet Pubbliċi. Kif speċifika l-perit tekniku "l-iskema ta' l-iżvilupp li tikkontrolla l-kostruzzjoni fiż-żona in kwistjoni huwa ta' żewġ sulari", u l-permess tal-bini, kemm tal-konvenut, kif ukoll ta' l-attur, jistabbilixxi l-għoli massimu ta' dik l-iskema;

Għandu allura jkun ċar li mill-fattispeċje tal-kawża hu stabbilit li teżisti servitù predjali legali pubblika li tirregola t-tip ta' żvilupp u l-għoli tal-kostruzzjonijiet fiż-żona b'unformità fl-interess komuni u li kull min jagħżel li jibni f'dak l-iżvilupp hu obbligat li josserva dik is-servitù. Mhux biss. Stabbilita l-figura ġuridika li hi applikabbli għall-fatti taħt eżami, jeħtieġ bilfors li jkun identifikat liema hu l-fond dominanti u liema hu l-fond servjenti. Dan għaliex hu biss jekk jirriżulta dan in-ness bejn iż-żewġ fondi li jista' jinħoloq l-interess ġuridiku ta' azzjoni f'xi

wieħed mill-proprjetarji tagħhom. Fil-każ taħt eżami, dan l-aspett ma jippreżenta l-ebda *diffikultà* għaliex hu ċar illi kostruzzjoni abbużiva da parti tal-konvenut fir-rigward ta' l-għoli aktar minn dak permess għaż-żona, ikun jippreġudika l-fond ta' l-attur direttament. Hu għalhekk ċar li l-fond ta' dan hu dak dominanti waqt li l-fond tal-konvenut hu dak servjenti;

Una volta, kif ingħad, ġiet identifikata l-figura ġuridika li tikkrea drittijiet u obbligi, l-Qorti *ma tarax li jista' jkun* hemm ostakolu għall-eżerċizzju ta' azzjoni ċivilli da parti tas-sid ta' fond dominanti kontra s-sid ta' fond servjenti f'każ ta' vjolazzjoni ta' dan id-dritt ta' servitù li l-fond tiegħu igawdi, anke jekk tali servitù hu kkwalifikat bħala wieħed legali u pubbliku. Dan *indipendentement minn kull dritt ta' azzjoni* ieħor li jista' jkun eżerċitat minn awtorità kompetenti kontra l-konvenut li jabbuża biex jiġi assigurat ir-rispett tal-liġi u l-osservanza tar-regolamenti. F'dan il-kuntest l-użu tal-fond servjenti mhux fil-parametri tal-permess mogħti jkun ukoll aġir abbużiv *u llegali li jagħti lok għal rimedju lil min ikun ġie* direttament ippreġudikat bih. Dan però bil-kondizzjoni u ben *intiż illi biex wieħed* jasal għall-konklużjoni jekk l-aġir tas-sid il-fond servjenti jkunx jew le abbużiv u llegali, il-Qorti trid neċessarjament tapplika r-regoli tal-Kodiċi Ċivili fuq kif għandhom jiġu eżerċitati s-servitujiet. Dana meta jiġi mitlub - kif qed jitlob l-appellat - rimedju taħt il-liġi Ċivili;

"Is-sid tal-fond servjenti ma jista' jagħmel xejn fil-fond li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù *jew jagħmel li dan* l-użu jkun ta' xkiel akbar";

Din id-disposizzjoni però ma għandhiex tiġi interpretata b'mod assolut għaliex il-prinċipju illi kulħadd huwa *moderator et arbiter* fi ħwejġu japplika ukoll f'materja ta' servitù u kif il-proprjetarju tal-fond dominanti ma jistax jagħmel dannu

apprezzabbli lill-fond servjenti, hekk ukoll il-proprjetarju tal-fond servjenti ma jistax jagħmel biss dawk l-innovazzjonijiet li jnaqqsu l-użu tas-servitù jew jirrendu s-servitù aktar skomda b'mod li jarrekaw preġudizzju apprezzabbli lill-proprjetarji tal-fond dominanti avut rigward għan-natura u l-oġġett tas-servitù (Vol. XLIID, pt. II, p. 967). Sentenza li tagħmel rikjam għall-insenjament tal-Pacifici Mazzoni fit-Trattat "Codice Civile Italiano" (5 Ed. Trattato Delle Servitu' Praediali pp. 235 *et seq* li jikkonkludi:

"*1. Imperocchè è evidente che in una servitù intesa alla comodità e all'aggradevolezza del fondo dominante, è pregudizio valutabile la diminuzione più o meno seria di tale comodità e aggradevolezza.*

L'obbligo del proprietario del fondo serviente di non fare cosa alcuna che tende a diminuire l'uso della servitù o a renderlo più incomodo, non gli toglie il potere di compiere nel proprio fondo quelle opere che, senza danneggiare altrui, importano un miglior godimento della propria cosa ...

... Si è poi deciso che non costituisce lesione nel godimento della servitù di luce e prospetto le nuove opere del vicino, quando in linea di fatto sia accertato trattasi di un danno insignificante e quindi tale da non manomare il diritto di proprietà del fondo dominante (Delle Servitù Vol. III, Pro Antonio Butera pp. 677 *et seq* - Ara ukoll Servitù Praediali - Alessandro Saccho - Vol. I, p. 266 *et seq*)";

Dan qed jingħad għax fil-każ taħt eżami ġie stabbilit mill-perit tekniku li d-differenza fl-għoli kienet waħda minima ta' ċirka filata li ċertament, skond hu, ma kinitx se tarreka xi preġudizzju apprezzabbli lill-fond dominanti. Il-perit tekniku kkonkluda illi l-ilment ta' l-attur appellat illi hu ser isofri

"preġudizzju enormi" għaliex iż-żieda fl-għoli kienet ser tgħattilu l-vista kollha mill-fond tiegħu ma kienx ġustifikat. "L-ewwelnett minħabba l-kejl ċkejken li bih il-konvenut eċċeda l-għoli impost (u li mingħajr dan l-għoli in eċċess wisq jiddubita (l-perit tekniku) b'kemm kienet ser tiżdied il-veduta mill-fond ta' l-attur; it-tieni mill-fatt li l-lokalità hija waħda għal *Detached Dwellings* u għalhekk ma kienx qed jgħid sew l-attur (li ż-żieda minima fl-għoli) kienet ser tgħattilu l-vista kollha;

Minn dawn il-konsiderazzjonijiet dil-Qorti ma tistax ma tikkokludix illi - anke jekk jiġi aċċettat illi l-konvenut appellat eċċeda l-għoli impost fuqu fil-permess tal-P.A.P.B. iż-żieda fl-għoli ma kinitx tali li setgħet titqies li kienet notevolment tippreġudika s-servitù li l-fond dominanti ta' l-attur appellat kien igawdi fuq il-fond servjenti tal-konvenut *nomine*;

Hemm finalment l-aħħar konsiderazzjoni li ukoll timmilita favur il-konvenut. Din tirrigwarda ċ-ċertezza tal-mod kif kellha tiġi eżerċitata s-servitù. Il-qalba ta' l-appell tal-konvenut hi argumentazzjoni dwar kif kellu jiġi stabbilit l-għoli tal-fond tiegħu. Hu jipprova jistabbilixxi li hu kien bena eżattament skond il-permessi lilu mogħtija u li d-diskrepanza fl-għoli li rriskontra l-perit tekniku kienet dovuta għad-differenza fil-livell tas-sit konsegwenzjali għat-tneħħija tal-ħamrija u tat-tħammil. Sottomissjonijiet li jistgħu jew ma jistgħux ikunu validi, imma li l-Qorti trid bilfors tiskarta favur il-prova magħmula permezz tar-relazzjoni tal-perit tekniku minnha nnominat. Però xi ftit tad-dubbju dwar l-estensjoni tas-servitù wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond servjenti (artikolu 476 tal-Kodiċi Ċivili);

Anke taħt dan l-aspett tar-raġonevolezza ta' l-eżerċizzju

tad-dritt ta' servitù kkonsidrat li dan kien qed jiġi eżerċitat b'mod li ċertament ikkrea dubbju f'moħħ l-Awtoritajiet kompetenti li ma kienx qed jiġi mill-appellant ivvjolat, l-appell fil-meritu għandu jiġi milqugħ;

L-appellant *proprio et nomine* jeċċepixxi n-nullità tas-sentenza appellata għaliex din injorat kompetament lill-konvenut l-ieħor id-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi bħallikieku lanqas biss kien parti fil-kawża. Dan l-aggravju - anke jekk fattwalment korrett - hu legalment insostenibbli. Difatti:

Id-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi ġie biss imħarrek mill-attur appellat għall-interess li seta' kellu u dan baqa' kontumaċi;

Ma tirriżulta l-ebda talba ta' l-attur kontra dan il-konvenut u ma tirriżulta l-ebda premessa għat-talbiet tiegħu li b'xi mod taddebita xi responsabbilità lill-istess Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi. Hu inoltre stabbilit li dan id-Direttur - anke fiż-żmien rilevanti u allura qabel ma ġiet imwaqqfa l-Awtorità ta' l-Ippjanar bl-Att Nru. I ta' l-1992 kien kompletament estraneju għall-ħruġ tal-permessi tal-bini u ma kien bl-ebda mod responsabbli għall-osservanza tagħhom. Hu allura ma jistax jitqies li kien il-kontradittur idoneu u leġittimu għat-talbiet ta' l-attur;

Il-fatt li l-attur iċċita lid-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi għal kull interess li jista' jkollu mhux neċessarjament ifisser illi l-Qorti kellha tagħti sentenza kontra tiegħu jekk jirriżultalha - kif hu ovvju f'dan il-każ - li ma kellux *locus standi* fil-kawża. *Multo magis* meta l-istess Direttur għar-raġunijiet tiegħu deherlu li ma kellux għalfejn jikkontesta t-talbiet. Fl-aħħar mill-aħħar, kif proposti mill-attur, it-talbiet ma kienu bl-ebda mod jimplikaw jew jinneċessitaw l-intervent tad-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi biex jiġi rettifikat l-allegat preġudizzju

soffert mill-attur;

L-appellant *proprio et nomine* ukoll jeċċepixxi n-nullità tas-sentenza appellata peress li kienet nieqsa mir-raġunijiet li kellhom jimmotivawha skond id-dispost ta' l-artikolu 218 tal-Kap. 12. Dan l-aggravju hu insostenibbli għax ċertament is-sentenza appellata kienet ben motivata u ssegwi fil ta' raġunament legali u fattwali li wassluha għall-konklużjoni li ssegwi minnhom. Hu veru illi s-sentenza appellata jidher li injorat id-distinzjoni bejn il-konvenut *nomine* u l-konvenut *proprio* u li "spiċċat biex sa anke kkundannat lill-konvenut appellant *proprio* flimkien mas-soċjetà konvenuta meta fil-kwalità tiegħu personali m'għandu x'jaqsam xejn mal-kawża la darba l-villa tappartjeni lis-soċjetà konvenuta". Dan l-aħħar aggravju għalhekk jirriżulta ġustifikat. Infatti hemm prova mhux ikkontestata permezz tax-xhieda ta' l-istess konvenut illi "l-bini li minnu qed jilmenta l-attur hu mibni fuq art li hija proprjetà tad-ditta United Property Holdings Ltd. li jien soċju u direttur tagħha. Anke l-bini proprjetà ta' din id-ditta". L-unika referenza għall-konvenut personalment fil-premessi taċ-ċitazzjoni li tittanta taddebita xi responsabbilità personali lill-konvenut hi dik fejn hu allegat illi "John Mousù fil-kwalità tiegħu personali għamel l-applikazzjoni relattiva għall-permess" biex issir il-kostruzzjoni *de quo*. Għandu però jiġi nnotat li f'dak iż-żmien - kontrarjament għal dak li r-regolamenti llum jesiġu - tali applikazzjoni għall-permess tal-bini setgħet issir minn kwalunkwe persuna oħra u mhux bilfors kellha ssir mill-proprjetarju ta' l-art. Ma kienx hemm bżonn li ssir la mis-sid u lanqas minn dak li jkun ser jagħmel l-iżvilupp. Ġie stabbilit bhala fatt li x-xogħol sar mid-ditta konvenuta fuq art proprjetà tagħha u allura hu ċar li t-talbiet attriċi kellhom isiru kontra u jiġu indirizzati lejn is-soċjetà biss. Hu sew allura li l-konvenut John Mousù personalment jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju billi kull eventwali kundanna la setgħet tinghata kontra tiegħu u lanqas ma seta' personalment jiġi obbligat li jagħmel

dak li l-attur kien qed jitlob li jsir u li kien jinvolvi stretttament xogħol fil-proprjetà ta' ħaddieħor u ċjoè tas-soċjeta konvenuta;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi l-kawża billi tilqa' l-appell tal-konvenut *proprio et nomine* u tirrevoka s-sentenza appellata. Dan wara li tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lill-konvenut John Mousù personalment;

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi fiċ-ċirkostanzi u in vista tal-każ, ġusta li jibqgħu bin-nofs bejn il-kontendenti, l-attur u l-konvenut *nomine*, b'dan illi l-ispejjeż tal-konvenut Mousù personalment kellhom ikunu a karigu ta' l-attur waqt li l-konvenut Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi li baqa' kontumaċi, għandu jbati l-ispejjeż tiegħu.