- MANDAT TA' INIBIZZJONI –

ART 438 KODICI CIVILI

THAFFIR - DISTANZA LEGALI

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

IMHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Digriet tallum il-Hamis, 10 ta' Mejju 2018.

Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 402/2018/1/LSO fl-ismijiet:-

Peter Paul Cutajar (195660M)

vs

Gilbert Pace (547977M u Marica Josefa Pace Gauci (170480M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors prezentat mir-rikorrenti Peter Paul Cutajar (195660M) datat 12 ta' Marzu 2018 fejn jinghad bil-qima u jigi kkonfermat bil-gurament :

Illi l-esponenti ghandu interess li jitharsu l-jeddijiet tieghu;

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela id-drittijiet tieghu, jixtieq izomm l-intimati milli :

jaghmlu jew ikomplu jaghmlu kwalunkwe xoghol ta' skavar jew, thammil jew kwalunkwe zvilupp iehor fil-porzjoni art proprjeta' tal-intimati - *plot* 4, Triq it-Tank, Siggiewi - li tinsab adjacenti ghall-proprjeta' tal-esponent rikorrent 40, Valle Aseolado, Triq it-Tank, Siggiewi.

Illi l-esponent Peter Paul Cutajar huwa proprjetarju ta' *basement warehouse, warehouse* fil-pjan terren u zewg *flats* li jinsabu fil-fond 40, Valle Aseolado, Triq it-Tank, Siggiewi.

Illi dan l-ahhar, l-intimat Gilbert Pace informa lill-esponent li fi hsiebu jizviluppa l-art tieghu adjacenti ghall-fond

proprjeta' tal-esponent, billi jhaffer fuq ghaxar piedi 'l isfel mill-wicc tal-art u li mhux fi hsiebu jhalli d-distanza regolamentari ta' 76 centimetri.

Illi l-esponent fil-kors tal-izvilupp tieghu, <u>bi ftehim mal-intimat</u> kien haffer u zviluppa l-art tieghu b'mod li tella hajt ghalih mill-*basement* u mela bil-konkos l-ispazju bejn il-hajt tieghu fil-*basement* u l-blat tal-intimat.

Illi llum ghalhekk mhux possibbli li jsir thaffir magemb il-proprjeta' tal-esponent minghajr certi perikoli ghas-sahha u s-solidita' tal-bini ezistenti. Skont ma ccertifika l-perit Wilfrid De Battista (Dok A), anqas jekk tinzamm id-distanza legali bejn iz-zewg proprjetajiet ma jista' jsir l-iskavar minghajr perikolu ghas-sahha u s-sigurta' tal-bini tal-esponent.

Ghaldaqstant l-esponent ghandu interess li jzomm lill-intimati milli jaghmlu xoghlijiet ta' skavar minghajr il-kunsens preventiv tal-esponent bi ftehim mal-perit responsabbli u minghajr ma josservaw id-direzzjonijiet legali u teknici opportuni.

Illi huwa ghalhekk mehtieg li din il-Qorti tinibixxi lill-intimati milli jkomplu jwettqu l-imsemmija xoghlijiet, u dan b'mod immedjat.

Rat id-digriet tat-12 ta' Marzu 2018 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghall-20 ta' Marzu 2018 fin-12:30pm, u ordnat in-notifika

tal-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta.

Rat ir-risposta tal-intimati Gilbert u Marika Josefa Pace Gauci datata 16 ta' April 2018 a fol 9 *et seq* tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta tat-3 ta' Mejju 2018 fejn meta ssejjah ir-rikors deher ir-rikorrent. Dehru l-intimati assistiti minn Dr Victoria Cuschieri. Ir-rikors gie pospost. Meta rega' gie msejjah ir-rikors dehru l-partijiet assistiti. Il-Qorti rrevokat l-inkarigu tal-PT David Pace, minhabba n-natura urgenti tal-kaz, u nnominat minfloku lill-PT Godwin Abela, prezenti fl-Awla, a spejjez provizorji tar-rikorrent, sabiex jaccedi fuq il-post nhar it-Tnejn 7 ta' Mejju 2018 fis-2:30p.m. u jirrelata *viva voce* quddiem il-Qorti nhar it-Tlieta 8 ta' Mejju 2018 fl-10:30a.m. Il-Perit ghandu jirrelata verbalment dwar jekk l-iskavar da parti tal-intimat *entro* d-distanza legali jew anki f'kaz li tinzamm id-distanza legali tista' *prima facie* tipperikola l-istruttura attwali tar-rikorrent.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 8 ta' Mejju 2018 fejn meta ssejhet il-kawza dehru l-intimati assistiti minn Dr Victoria Cuschieri. Deher il-PT Godwin Abela. Deher ir-rikorrent assistit minn Dr Pawlu Lia. Xehed bil-gurament tieghu l-PT Godwin Abela, li prezenta nota li giet immarkata bhala Dok "GA 1", liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Dr Lia prezenta nota b'zewg dokumenti. Xehdu bil-gurament taghhom Gilbert Pace u

Peter Paul Cutajar, liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Ir-rikors gie differit ghal digriet kamerali.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha pprezentati.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi permezz tar-rikors odjern, ir-rikorrent qed jitlob il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex l-intimati jigu inibiti milli jaghmlu jew ikomplu jaghmlu kwalunkwe xoghol ta' skavar jew, thammil jew kwalunkwe zvilupp iehor fil-porzjoni art proprjeta' tal-intimati - *plot* 4, Triq it-Tank, Siggiewi - li tinsab adjacenti ghall-proprjeta' tal-esponent rikorrent 40, Valle Aseolado, Triq it-Tank, Siggiewi.

L-intimat oppona ghat-talba billi, fl-ewwel lok, irrileva li r-rikorrent naqas milli jipproduci prova tad-dritt tieghu ghall-proprjeta' tal-fond 40, Valle Aseolado, fi Triq it-Tank, is-Siggiewi; kif ukoll billi l-premessi huma kontradittorji u fil-mertu, *inter alia*, li kien hemm ftehim bejn il-kontendenti li permezz tal-istess, iz-zewg partijiet qablu li setghu jiskavaw minghajr ma jzommu mad-distanza legali, kif fil-fatt hekk ghamel ir-rikorrent.

Fatti

Illi l-fatti li huma rilevanti ghall-apprezzament tat-talba huma fil-qosor is-segwenti:

Ir-rikorrent bena *basement warehouse, warehouse* fil-pjan terren u zewg *flats* li jinsabu fil-fond 40, Valle Aseolado, Triq it-Tank, Siggiewi.

Recentement l-intimat, li huwa sid tal-art adjacenti, kien ser jibda jizviluppa l-istess art billi jhaffer fuq ghaxar piedi 'l isfel.

Ir-rikorrent kellu biza' li l-intimat ma kienx ser ihalli d-distanza regolamentari ta' 76 centimetri.

Jirrizulta wkoll li r-rikorrent, meta zviluppa l-binja tieghu, kien haffer u zviluppa l-art tieghu b'mod li tella hajt ghalih mill-*basement* u mela bil-konkos l-ispazju bejn il-hajt tieghu fil-*basement* u l-blat tal-intimat. Meta haffer ma zammx mad-distanza legali. Ma hemmx kontestazzjoni li dan it-thaffir sar hekk bi qbil bejn il-kontendenti.

Xhieda u Provi

Perizja

Illi l-Qorti nominat lill-Perit Godwin Abela sabiex jaccedi fuq is-sit u jirrelata *viva voce* fis-seduta tat-8 ta' Mejju 2017

dwar jekk l-iskavar da parti tal-intmat *entro* d-distanza legali jew anke f'kaz li tinzamm id-distanza legali tista' *prima facie* tipperikola l-istruttura attwali tar-rikorrent.[1]

Il-Perit deher f'dik is-seduta, xehed u ipprezenta rapport datat it-8 ta' Mejju 2018 minn fejn ikkonkluda hekk:

"*Wara li ha konjizzjoni tal-progett tal-intimati, u wara li ra dak propost mill-Perit Reuben Muscat, fid-dawl tal-fatt li l-iskavar se jsir fid-distanza mehtiega mil-ligi, il-perit tekniku mhuwiex tal-fehma li ghandhom jitpoggew il-piles proposti mill-Perit Muscat. Din l-attivita' fil-fehma tieghu ma hemmx ghalfejn issir."*

"Il-perit tekniku ippropona li l-iskavar isir permezz ta' trenches u jsir f'tulijiet ta' 2.6. metri li meta jitqattghu jinbena mal-blat mikxuf hajt tal-konkos Grad C30 wisgha 300 millimetri rinfurzat b'xibka doppja. Dan ghandu jistabilizza sew il-blat mikxuf u ma jkunx hemm ebda effett laterali fuq il-binja ezistenti tar-rikorrenti."

Xehed l-intimat **Gilbert Pace** u kkonferma li kien hemm ftehim bejn il-partijiet. Xehed ukoll ir-rikorrent li nnega li kien hemm ftehim simili. Qal li kien sar diskors ma' missier l-intimat diversi snin ilu fejn missier l-intimat kien gharrfu li kien bi hsiebu jtella' *terraced house* u ghalhekk ma kienx hemm ftehim li kien ser jiskava fil-fond ghall-isfel .

[1] Digriet moghti *seduta stante* fit-3 ta' Mejju 2018.

Dritt

Premess li l-ghan ta' talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli taghmel xi haga li tista' tkun ta' hsara jew pregudizzju lil parti li titlob il-hrug tal-mandat **(Artikolu 873 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta).**

Bil-ligi jehtieg li r-rikorrenti juri zewg hwejjeg biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta' mandat bhal dak. L-ewwel haga li jrid juri hi li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrenti tant li bin-nuqqas ta' hrug tieghu ir-rikorrenti ser isofri pregudizzju; it-tieni haga hi li r-rikorrent ikun jidher li ghandu 'prima facie' dawk il-jeddijiet.

Kif sostniet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-14 ta' Lulju 1988 fil-kawza "***Grech pro et noe vs Manfre*"** ir-rekwizit tal-jedd 'prima facie' huwa oggettiv u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant; jew il-jeddijiet jidhru 'prima facie', ma' l-ewwel daqqa t'ghajn, jew ma jidhru xejn, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat. Hu pacifiku li l-ezami tal-Qorti f'dan l-istadju preliminari tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet m'ghandhiex tkun wahda approfondita imma limitata ghall-apprezzament tal-elementi guridici u fattwali fuq bazi *prima facie*. Wieħed irid jagħraf ukoll li l-jedd li jeħtieġ jitħares mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikulta`, disaġju jew tħassib.[2]

[2] Qorti tal-Kummerċ 26.05.1995 fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet **Cassar Pullicino *noe. vs.* Caruana Curran *noe. et.*** (Kollez. Vol: LXXIX.iv.1387).

Dwar il-prova tal-htiega ghall-hrug tal-Mandat, gie ribadit li "*Tqis li l-htiega ghall-hrug ta` Mandat bhal dan tintrabat sewwa ma` l-fatt jekk il-hsara li minnha l-parti rikorrenti tilminta tistax tkun wahda li ma tistax tissewwa mod iehor. Jekk l-inkonvenjent jew il-hsara lamentat jista` jitnehha, mqar b`decizjoni wara li jigi mistharreg il-kaz fil-mertu, jigi nieqes it-tieni element mehtieg ghall-hrug tal-Mandat."*[3]

Dawn iz-zewg elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi[4] u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghal hrug ta' mandat bhal dak; inoltre huma kriterji oggettivi u fl-applikazzjoni tal-ligi dwar kif u meta ghandu jinhareg mandat il-Qorti ghandha tuza interpretazzjoni restrittiva. Dan ghaliex il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni bhal kull mandat kawtelatorju isir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilit u titqies li hija procedura eccezzjonali u straordinarja. (**Xuereb v Hili -** Q. Kumm. - 22 ta' Settembru 1994).

Tajjeb li jkun riaffermat li l-fatt li tintlaqa' talba ghall-hrug ta' Mandat m'ghandux ifisser li l-jedd huwa ppruvat. Kif daqstant iehor m'ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-mandat ikun michud allura l-jedd pretiz ma jezistix. Mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. L-

---

[3] Provvediment tat-18 ta` Dicembru 2009 fl-atti tar-rikors Nru 1935/09 (PA) fl-ismijiet **"Ohanebo et noe vs Il-Kummissarju tal-Pulizija; Borg Grech v Gasar et noe - PA -** 2 ta' Jannar 1993 .

[4] **Mugliette vs Bonnici**, deciz mill-P.A. fil-25 ta' Jannar 2005

analizi li trid taghmel il-Qorti f'dan l-istadju hu jekk bl-agir li qed jilmenta minnu r-rikorrent jistax jintilef darba ghal dejjem jedd li r-rikorrent jidher li ghandu. Dan kollu qed jinghad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar pretensjonijiet fil-mertu, izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt ghal dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv.

Titlu

Illi giet sollevata in linea preliminari ll-kwistjoni ta' prova tat-titlu. Illi r-rikorrent esebixxa kopja ta' kuntratt datat l-20 ta' Novembru 2003 fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia li huwa kuntratt ta' self u xiri. Madanakollu dan il-kuntratt mhuwiex komplut billi l-pagni relatati max-xiri huma nieqsin. Huwa esebixxa kuntratt iehor tas-27 ta' April 2001 ippubblikat minn Nutar Dottor Charles Vella Zarb li permezz tal-istess xtrara tliet kwarti indivizi minn plot numru hamsa mill-art *Ta' Blat il-Qamar* is-Siggiewi.

Illi din il-Qorti ma tista' tiddeduci xejn mill-kuntratt tal-2003 filwaqt li jirrizulta li r-rikorrent akkwista 3/4 indivizi fis-sena 2001. L-intimat fix-xhieda tieghu, izda, kkonferma li kien jaf li r-rikorrent kien haffer il-plot diversi snin ilu u seta' kien hemm xi hadd iehor mieghu.

Illi din il-Qorti hija soddisfatta mix- ghal fini ta' dan il-mandat, billi jirrizulta li kien hemm relazzjonijiet bejn il-kontendenti tul medda ta' snin fejn kien ir-rikorrent li haffar

u bena l-parti li hu jghid li hu tieghu, u dan minghajr kontestazzjoni. Anzi l-istess intimat qed jirrikonoxxi indirettament lir-rikorrent bhala titolari tal-fond tieghu meta jghid li kien hemm ftehim bejniethom li kien jippermetti l-iskavar reciproku minghajr harsien tad-distanza legali.

Ghaldaqstant din l-ewwel eccezzjoni qed tigi michuda ghall-fini ta' dan il-mandat.

Ftehim

Ikkonsidrat li hekk kif gie ribadit fil-kawza **Reverendu Daniel Farrugia vs Gejtu Zammit et** (deciza fl-14 ta' Mejju 2015): "*Skont l-Art 439 tal-Kap 16, hadd ma jista` jhaffer fil-fond tieghu bjar, gwiebi, jew latrini, jew jaghmel thaffir iehor ghal kull hsieb li jkun, f`boghod ta` anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju. Fis-sentenza taghha tat-12 ta` Gunju 1959 (**Kollez. Vol.XLIII.I.283**) fil-kawza **Grixti et vs Schembri** il-Qorti tal-Appell taghmilha cara li d-divjet li jsir thaffir f`distanza ta` anqas minn dik li tissemma fl-Art.439 huwa assolut. Ghalhekk l-inosservanza ta` dik il-ligi ggib ir-responsabbilta` ghall-konsegwenzi dannuzi sofferti mill-gar fil-fond tieghu, u ggib l-obbligu tar-responsabbli li jirrimedja biex titnehha l-hsara u jitwarrab il-perikolu. Il-htiega li tinzamm din id-distanza hi intiza sabiex tigi evitata hsara lill-gar – kemm hsara attwali u effettiva kif ukoll hsara futura ghad-dannu tal-propjeta` tieghu. Huwa propju ghalhekk li jekk jirrizulta li gar igarrab hsara jew jista` jgarrab hsara, ghax ma tkunx inzammet id-distanza,*

il-gar li haffer irid jaghmel tajjeb ghad-danni li jkun ikkaguna lill-parti l-ohra."

Illi l-intimat sahaq li l-ftehim allegat bejnu u bejn ir-rikorrent ghandu jwassal sabiex din il-Qorti tiskarta d-distanza legali stabbilita bl-**artikolu 439 tal-Kodici Civili .** Huwa iccita, permezz tal-abbli difensur tieghu, sentenza ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kaz **Saviour Ellul v Vincent Dalli et** - deciz fit-30 ta' Mejju 2017 in sostenn tat-tezi tieghu. Izda f'dik il-vertenza, il-Qorti kellha quddiemha kwistjoni ta' danni li allegatament garrab l-attur minhabba li t-thaffir ma sarx skont id-distanza legali, u wasslet ghall-konkluzjoni li l-artkolu 439 ma jikkostitwix prova *juris tantum* imma biss prova *iuris et de iure* dwar il-kawzalita' bejn il-fatt ta' thaffir u d-danni.

Ikkonsidrat li r-rikorrent cahad li kien hemm ftehim li permezz tieghu l-intimat seta' jhaffer sal-fond illum prospettat. B'rizultat ta' dan dak eccepit huwa kontestat.

Illi terga' ttenni li l-ezami li trid taghmel illum huwa biss wiehed *prima facie* u l-prova tal-ftehim trid issir fil-kuntest tal-ezami aktar approfondit li ghandha ssir fil-kawza.

Ghaldaqstant qed tichad ukoll din l-eccezzjoni.

Fil-Mertu

Illi applikati l-principji u l-konsiderazzjonijiet fuq enuncjati, din il-Qorti hija soddisfatta li r-rikorrent irnexxielu jipprova z-zewg elementi mehtiega ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni. L-artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprojbixxi t-thaffir f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetri mill-hajt divisorju. Jirrizulta *ex admissis* li l-intimat kellu l-hsieb li ma josservax din id-distanza. Inoltre gie kkonstatat mill-Perit Tekniku li anke maz-zamma tad-distanza, it-thaffir irid isir b'certu kawtela.

Tqies li l-periklu li r-rikorrent jista' jgarrab hsarat strutturali huwa reali u l-hsara li tista' tigi rekata tkun irrimedjabbli.

Ghaldaqstant ser tghaddi biex tilqa' t-talbiet tar-rikorrent.

III. DECIDE.

Ghar-ragunijiet fuq premessi, din il-Qorti qeghda **taqta' u tiddeciedi** billi **tilqa'** t-talba tar-rikorrent Peter Paul Cutajar kif dedotta u konsegwentement **tordna** l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimati li qed jigu mizmuma milli jaghmlu jew ikomplu jaghmlu kwalunkwe xoghol ta' skavar jew, thammil jew kwalunkwe zvilupp iehor fil-porzjoni art proprjeta' taghhom - *plot* 4, Triq it-Tank, Siggiewi - li tinsab adjacenti ghall-proprjeta' tal-esponent rikorrent 40, Valle Aseolado, Triq it-Tank, Siggiewi f' boghod ta` anqas minn

sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju. Inoltre tordna li tali thaffir u xoghol isir skont dak rapportat mill-Perit Godwin Abela fir-rapport tieghu tat-8 ta' Mejju 2018 u cioe`:

"li l-iskavar isir permezz ta' trenches u jsir f'tulijiet ta' 2.6. metri li meta jitqattghu jinbena mal-blat mikxuf hajt tal-konkos Grad C30 wisgha 300 millimetri rinfurzat b'xibka doppja. Dan ghandu jistabilizza sew il-blat mikxuf u ma jkunx hemm ebda effett laterali fuq il-binja ezistenti tar-rikorrenti."

Il-Qorti tordna li x-xoghlijiet ta' skavar u bini tal-hajt sal-livell tat-triq isiru taht is-supervizjoni tal-**Perit Godwin Abela** a spejjez tal-intimati.

Tordna li l-ispejjez ta' dawn il-proceduri jigu sopportati mill-intimati.

Degretat.

Onor. Mhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
10 ta' Mejju 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
10 ta' Mejju 2018