QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar l-Gimgha, 5 ta' Gunju 2020

Kawza Numru: 10

Rikors Ġuramentat Numru:- 1012/2015 JVC

Francis Fenech (I.D. Nru. 258051M)

vs

Marco Briffa (I.D. Nru. 262953M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrent Francis Fenech ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrent huwa s-sid tal-proprjeta' li tinsab biswit il-proprjeta ta' l-intimati, u cioe numru 14 fi Triq il-Qawra/Triq il-Wileg, San Pawl il-Bahar;

2. Illi l-intimat huwa proprjetarju tal-fond li jgib l-isem Savini Restaurant fi Triq il-Qawra/Triq il-Wileg San Pawl il-Bahar,

3. Illi bejn dawn iz-zewg proprjetajiet hemm hajt divizorju in parti tal-bricks u in parti tal-hxuna approssimattiva ta' sittin centimentru (60cm);

4. Illi l-proprjeta ta' l-intimat hija munita b'permess ta' l-izvilupp, li jinvolvi id-demolizzjoni tal-binja li kien hemm fuq is-sit u l-kostruzzjoni ta' binja gdida. Illi dawn ix-xogholijiet bdew u li fosthom jinkludu id-demolizzjoni ta' parti mill-istess hajt kif ukoll ta' parti mill-hxuna mill-istess hajt ta' l-appogg, liema xogholijiet huma deskritti f'method statement maghmul mill-Perit ta' l-istess intimat u kkonfermati mill-Perit tar-rikorrent;

5. Illi fl-ahjar ipotezi ghall-intimat, skont il-provvedimenti ta' l-artikolu 409 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-hajt kollu, u cioe il-hxuna tal-hajt kollu, hija komuni bejn ir-rikorrenti u l-intimat;

6. Illi tali xogholijiet li jinvolvu il-hajt komuni jmorru kontra il-provvedimenti ta' l-artikoli 407 sa 433 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u b'mod partikolari tal-provvedimenti ta' l-artikoli 409, 412, 413, 415 u 419 ta' l-istess Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

7. Illi r-rikorrenti diga intimaw lill-intimat b'dan kollu;

8. Illi minkejja illi l-intimat gie infurmat b'dan kollu, huwa diga, kontra il-volonta tar-rikorrent u b'mod qarrieqi, nehha parti mill-hajt ta' l-appogg fl-intier tieghu u beda anke jhott parti mill-hajt ta' l-appogg fejn huwa izjed wiesa. Huwa wera l-intenzjoni illi huwa ser ikomplu ghaddej bix-xogholijiet tieghu billi jkompli jhott parti mill-istess hajt ta' l-appogg u anke billi fost l-ohrajn jaghmel xogholijiet illi jfissru illi meta u jekk ir-rikorrent jigi fis-sitwazzjoni li jkompli jhott l-istess hajt, huwa ser isib problemi strutturali serji sabiex jaghmel dan;

9. Illi dan apparti il-fatt illi skont rapport redatt mill-Perit Daniel Grima, li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala dok. A, tali xogholijiet ser jipperikolaw il-proprjeta tar-rikorrenti;

10. Illi huwa car illi d-drittijiet tal-proprjeta tar-rikorrenti, kif ukoll id-drittijiet ta' l-istess rikorrenti, huma diga aggravati mix-xogholijiet illegali illi diga saru fuq il-hajt ta' l-appogg. Illi tali aggravju ser jkompli jigi accenwat jekk tali xogholijiet fil-hajt ta' l-appogg jitkomplew;

11. Illi jezistu wkoll l-elementi rikjesti mill-artikolu 538 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

12. Illi sabiex jipprotegi l-interessi tieghu, ir-rikorrenti talab u ottjena mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat fejn dan twaqqaf permezz ta' ordni ta' dina l-Onorabbli Qorti tas-sitta (6) ta' Ottubru 2015 (rikors numru 1446/2015LSO) milli jkompli bix-xogholijiet fuq l-istess hajt divizorju;

13. Illi r-rikorrent sahansitra offra illi huwa johrog minn gewwa l-fond tieghu u l-hajt kollu jitnehha u jinbidel mill-intimat a spejjez esklussivi ta' l-intimat. Izda l-intimat ma riedx jintrabat fuq perjodu kemm huwa kien ser idum sabiex jaghmel tali xogholijiet u b'dan kemm ser idum ma jistax juza il-fond tieghu r-rikorrent, u lanqas ma ried jaccetta l-imposizzjoni ta' multa kemm il-darba ix-xogholijiet idumu izjed minn dak patwit;

14. Illi l-esponenti jafu b'dawn il-fatti personalment;

15. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Jghid ghalhekk l-intimat, ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandiex, ghar-ragunijiet suesposti;

1. Tiddikjara illi l-intimat illegalment nehha u intervjena permezz ta' xogholijiet ta' twaqqiegh fil-hajt divizorju li jifred il-proprjetajiet tal-kontendenti, u dan jekk jinhtieg bl-ghajnuna ta' Perit nominandi, u dan peress li l-istess xogholijiet imorru anke kontra il-provvedimenti ta' l-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi kwalsiasi zvilupp jew twaqqiegh jew modifika tal-hajt divizorju minghajr il-kunsens tar-rikorrent huwa leziv tad-drittijiet proprjetarji u ta' pussess tar-rikorrent u dan ukoll ghaliex tali zvilupp imur kontra l-limiti tal-buon vicinat;

3. Tordna illi l-intimat ghandu fi zmien moghti lilu minn dina l-Onorabbli Qorti jirripristina il-hajt illegalment imwaqqa minnu, u dan taht is-supervizjoni ta' periti nominandi, oltre

kull provvediment iehor li jista' jinghata, inkluz li fl-inadempjenza tal-intimat, li tali xogholijiet jsiru mir-rikorrenti a spejjez ta' l-intimati;

4. Konsegwentement twaqqaf lill-intimat milli jaghmlu xogholijiet ta' demolizzjoni fil-hajt divizorju, u b'hekk jigi inibit b'mod permanenti milli jaghmel tali xogholijiet ta' demolizzjoni;

5. Alternattivament tordna illi jsiru dawk ix-xogholijiet necessarji u dan taht is-supervizjoni ta' periti nominandi, u tenut kont ta' dan tiddikjara illi l-intimat ikkaguna danni veru r-rikorrent minhabba x-xogholijiet li huwa diga ghamel u minhabba dawk ix-xogholijiet li huwa jista jigi ordnat illi jaghmel minn dina l-Onorabbli Qorti;

6. Konsegwentement tikkundanna lill-intimat li jhallas tali danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimat.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Marco Briffa kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti intimat huwa prorjetarju tal-fond li jgib l-isem Savini restaurant fi Triq il-Qawra/Triq il-Wileg, San Pawl il-Bahar, li jinsab biswit il-propjeta tar-rikorrenti u cioe 14, Triq il-Qawra/ Triq il-Wileg, San Pawl il-Bahar;

2. Illi bejn iz-zewg proprjetajiet hemm hajt divizorju in parti tal-bricks u in parti tal-hxuna approssimattiva ta' sittin centimetru (60cm);

3. Illi l-propjeta tal-esponenti hija munita b'permess tal-izvilupp, li jinvolvi d-demolizzjoni tal-binja li kien hemm fuq is-sit u l-kostruzzjoni ta' binja gdida. Illi dawn ix-xogholijiet jinkludu d-demolizzjoni ta' parti mill-hajt divizorju kif ukoll ta' parti mill-hxuna mill-istess hajt tal-appogg, liema xogholijiet huma deskritti f'method statement maghmul mill-Perit tal-esponenti Perit Claude R. Mallia kif anness u mmarkat bhala Dok MB1;

4. Illi r-rikorrenti allega li x-xogholijiet li jinvolvu l-hajt komuni jmorru kontra il-provvedimenti tal-artikoli 409, 412, 413, 415 u 419 tal-kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Illi in segwitu, ir-rikorrenti talab u ottjena mandat t'inibizzjoni kontra l-esponenti intimat fejn twaqqaf permezz ta' ordni ta' dina l-Onorabbli Qorti tas-sitta (6) t'Ottubru 2015 (rikors nru 1446/15/LSO) milli jkompli bix-xogholijiet fuq l-istess hajt divizorju;

6. Illi r-rikorrent qed jallega illi l-esponenti nehha u intervjena permezz ta' xogholijiet ta' twaqqieh fil-hajt divizorju li jifred il-propjetajiet tal-partijiet kontendenti u dan bi ksur tal-artikolu 535 tal-kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi dawn l-allegazzjonijiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghaliex:

1. Fl-ewwel lok l-esponenti jichad illi nehha parti mill-hajt tal-appogg jew immodifika xi parti mill-istess, u dan b'konjizzjoni tal-Mandat mahrug minn din l-Onorabbli Qorti tas-sitta (6) t'Ottubru 2015 (rikors nru 1446/15/LSO);

2. Illi fit-tieni lok l-esponenti ghandhu assigurazzjoni sabiex tipprovdi garanzija ghal xi pretensjonijiet li r-rikorrenti jiddikkjara li ghandu.

Ghaldaqstant, l-esponenti, filwaqt li jgib il-fuq espost a formali konjizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, jitlobha bir-rispett, sabiex contrario imperio, wara li tisma l-partijiet, u filwaqt li jirrizerva li jipproduci dawk id-dokumenti l-ohra kollha permessi lilu bil-ligi, tirrespingi t-talba tar-rikorrenti u dan taht dawk il-provedimenti li jidhrila xierqa u oppportuni.'

Rat il-kontro-talba (a fol. 21 et seq tal-process) fejn Marco Briffa ppremetta:

1. 'Illi l-esponenti qieghed jezercita d-dritt mghoti lilhu mill-ligi a tenur tal-artikolu 398(3) tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta sabiex jintavola din it-talba rikonvenzjonali.

2. Illi l-esponenti huwa proprjetarju tal-fond li jgib l-isem Savini Restaurant li jinsab fi Triq il-Qawra/Triq il-Wileg San Pawl il-Bahar li huwa adjacenti mal-propjeta tar-rikorrenti u cioe 14, Triq il-Qawra/Triq il-Wileg, San Pawl il-Bahar u jixtieq jizviluppa l-istess in segwitu ghal permessi mahruga mill-awtorita kompetenti.

3. Illi l-esponenti jixtieq jiprevalixxi ruhu minn dak li jiddisponi l-Art. 409 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u jiehu nofs il-hajt divizorju li hu ta hxuna konsiderevoli.

4. Illi qabel iddecieda li jibda bl-ezekuzzjoni tal-istess huwa ha dawk il-parir perizjali minghand Claude R. Mallia u dan in linea

ma l-istess artikolu sovra citat Kif ukoll nharget polza ta' assigurazjoni sabiex taghmel tajjeb ghal dawk il-hsarat li jistghu jinholqu b'konsegwenza tal-istess xoghlijiet.

5. Illi l-esponenti nhareg kontra tieghu Mandat t'Inibizzjoni li permezz tieghu twaqfu x-xoghlijiet kollha nhar is-sitta (6) t'Ottubru 2015 (rikors nru 1446/15LSO) u cioe sabiex ma jkomplix bix-xoghlijiet fuq l-istess hajt divizorju.

6. Illi bhala konsegwenza diretta ta' l-azzjoni da parte tar-rikonvenzjonat, ir-rikonvenzjonant qed isofri, sofra u ser ikompli jsofri dannu liema danni huma ngenti, konsistenti fi, izda mhux limitati ghal: a) hlas ta imghax fuq flus mislufa mill-bank li ghadu dekorabbli pero l-progett ma jistax jitkompla; (b) telf ta bejgh hekk li l-esponenti diga tilef opportunita ta bejgh stante illi l-prospettv xerrej ma hux dispost f'att ta' konvenju in vista tal-kwistjoni pendenti. C) Telf ta qliegh min fuq l-izvilupp, d) possibilita li l-kuntrattur jabbanduna x-xoghol bil-konsegwenza li l-istess appell kellu jerga jigi negozjat bi prezzijiet ghola. E) spejjez u awment versu x-xiri bi prezzijiet ghola tal-materja kollha rikjest u necessita tal-kostruzzjoni tal-progett.

7. Hlas u tigdid ta polza t'assigurazzjoni.

8. U dan fost hwejjeg ohra kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kaz.

9. Illi l-esponenti ghandhu fis-sehh assigurazzjoni u dikjarazzjoni da parte tas-soicjeta assigurattrici illi lesta sabiex tipprovdi garanzija sabiex tkopri ghal kull pretensjoni li r-rikorrenti jiddikjara li jista jkollu.

10. Illi nonostante dan l-espononenti qed jibqa ferm fil-pozizzjoni tieghu u lest biss li jibdel fehmtu jekk jinghat kumpens finanzjarju xi haga li mhux accettabli ghal esponenti stante illi huwa ma ghandhu qatt jigi kostrett ihallas ghal xi haga li hi tieghu bil-ligi u dan kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kaz.

11. Illi ghalhekk ukoll l-esponenti jirrileva illi l-azzjoni tar-rikonvenzjonat li permezz taghha r-rikonvenzjonant gie mwaqqaf milli jkompli bl-ezekuzzjoni tal-progett saret inutilment kif ukoll b'mod vessatorju u bil-ghan car illi l-istess rikorrenti jipprova filwaqt li jwaqqaf ix-xoghol li kien qed jikkonduci l-esponenti fuq dan is-sid u jaghmel gwadan finanzjarju li ma kellu l-ebda jedd li jaghmel.

Talab lil din l-Onorabbli Qorti:

(i) Tiddikjara illi konsegwenza tat-talba da parte tar-rikonvenzjonat sabiex ir-rikonvenzjonant jitwaqqaf milli jaghmel xi xoghol fuq il-hajt divizorju, ir-rikonvenzjonant sofra u qed isofri u ser jibqa isoffri dannu, liema danni huma ingenti stante illi ma jistax ikompli bix-xoghol fuq il-progett u jissodisfa l-obbligazzjonijiet minnu inkorsii fost hwejjeg ohra.

(ii) Tillikwida d-danni kollhaex soferti mir-rikonvenzjonant konsegwenza tal-istess talba tar-rikonvenzjonat sabiex l-esponenti jinzamm milli jkompli bl-esegwixxi xi xoghol fuq il-hajt divizorju b'konsegwenza li huwa ma jistax ikompli x-xoghol fuq il-kumplament tal-progett u dan taht id-direzzjoni ta perit nominand jekk ukun il-kaz..

(iii) Jikkundanna lir-rikonvenzjonat ikhallas id-danni kollha hekk likwidati.'

Rat ir-risposta ta' Francis Fenech ghall-kontro-talba (a fol. 32 et seq) maghmula mill-konvenut li eccepixxa:

'1. Illi t-talbiet tar-rikonvenzonant huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikonvenzjoonant.
2. Illi r-rikonvenzjonant qieghed biss jipprotegi d-drittijiet reali u personali tieghu, u certament illi l-ebda persuna m'ghandha tkun esposta ghaltalbiet bhal dawk tar-rikonvenzjonant meta tali persuna kull ma tkun qed taghmel hija li tiehu azzjoni legittima sabiex tipprotegi id-drittijiet taghha, u dan peress li azzjoni legittima qatt ma tista tiwassal sabiex persuna tigi ikkundannata li thallas danni lil xi hadd;

3. Illi kemm fir-rikors promotur kif ukoll fl-iskambju kontinwu li kien hemm, kemm per iskritt kif ukoll tramite kommunikazzjoniet bejn il-legali tal-partijiet, ir-rikonvenzjonat dejjem kien car illi kien sahansitra dispost li jitwaqqa il-hajt divizorju kollu, b'dan illi l-proprjeta tar-rikonvenzjonat tigi esposta u minnghajr hajt, basta li r-rikonvenzjonant jintrabat b'terminu ta' zmien ragonevoli li fih tali xogholijiet ghandhom isiru, u b'hekk il-proprjeta tar-rikonvenzjonat terga tigi ri-intergrata u utilizzabbli, xi haga li r-rikonvenzjonant irrifjuta ukoll;

4. Illi r-rikonvenzjonant m'ghandu l-ebda dritt diviz fuq il-proprjeta tal-hajt divizorju, oltre il-fatt illi anke skont il-metodoligija sottomessa minnu, ix-xogholijiet fil-hajt jmorru oltre il-hxuna ta' nofs il-wisa ta' l-istess hajt;

5. Illi ghaldaqstant talli talbiet huma vessatorji u biss intizi sabiex tirrikatta lir-rikonvenzjonant.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-istess rikonvenzjonant.'

Rat l-affidavits, xiehda, ritratti, nota, dokumenti, rapporti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat il-verbal tas-seduta tat-12 ta' Jannar, 2016 fejn id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw kif isegwi:

'Id-difensuri tal-partijiet informaw lill-Qorti li waslu fi ftehim fuq il-mertu izda mhux fuq il-kap tal-ispejjez, u talbu differiment sabiex jitrattaw ftehim fuq dan il-kap.

Id-difensuri tal-partijiet jaqblu li qed jintlahaq ftehim bejn il-partijiet, fis-sens li l-attur jizbarazza dik il-parti fejn qed isiru x-xoghlijiet sa nhar il-Hadd 17 ta' Jannar 2016, u jekk dan isir qabel, jinforma lill-konvenut, b'dan illi l-konvenut immedjatament jibda bix-xoghlijiet u jintrabat li jlesti l-istess xoghlijiet entro sebat (7) ijiem minn meta jinbdew l-istess xoghlijiet. Il-hajt ghandu jkun dobblu u ghandu jibqa' tiela' sal-gholi fejn kien qabel, skont ir-ritratt, u jittella u jigi 'finished' a spejjez tal-konvenut.'

Rat illi fil-verbal tat-18 ta' Ottubru, 2016 l-partijiet ma qablux bejniethom dwar jekk ix-xogholijiet miftiehma fil-mertu kienux gew kompletati u ghalhekk din il-Qorti diversament preseduta nnominat lill-Perit Alan Saliba sabiex jaccedi fuq il-post u jirrelata dwar il-ftehim milhuq (ara verbal a fol. 49 tal-process).

Rat illi fil-verbal tal-1 ta' Dicembru, 2016 l-partijiet qablu li x-xogholijiet miftehmin kien ghadhom mhux lesti u ddifferiet il-

kawza ghall-31 ta' Jannar 2017 ghall-informazzjoni dwar jekk ix-xogholijiet kienux gew kompletati.

Rat li fil-verbal tal-31 ta' Jannar, 2017 l-Qorti giet infurmata li l-hajt kien ghadu ma nkesiex u l-kawza thalliet ghall-21 ta' Frar, 2017 ghall-ahhar darba ghall-informazzjoni dwar ix-xogholijiet.

Rat li fil-verbal tal-21 ta' Frar, 2017 l-partijiet talbu differiment fit-tul sabiex jitlestew ix-xogholijiet fil-mertu.

Rat li wara diversi differimenti sabiex il-partijiet jirregolaw ruhhom u fejn il-partijiet jew uhud minnhom kienu qed jonqsu li jidhru quddiem il-Qorti, fil-verbal tal-24 ta' Jannar, 2019 l-Qorti ddifferiet il-kawza *sine die*.

Rat ir-rikors datat 2 ta' Lulju, 2019 intavolat mill-attur Francis Fenech a fol. 78 tal-process fejn talab li l-kawza terga' tigi appuntata sabiex tinghata decizjoni fuq il-kap tal-ispejjez u l-kawza giet riappuntata ghal nhar id-29 ta' Ottubru, 2019 quddiem din il-Qorti kif preseduta;

Rat illi d-difensur tal-konvenut Marco Briffa fis-seduta tal-5 ta' Dicembru, 2019 iddikjara wkoll li l-pendenza li baqa' bejn il-partijiet hija fuq il-kap tal-ispejjez;

Rat illi fil-verbal tal-5 ta' Dicembru, 2019 ir-rikors gie differit ghallum ghad-decizjoni bil-fakulta' li jaghmlu nota dwar il-kap ta' l-ispejjez b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti tal-kaz odjern huma li l-attur Francis Fenech hu l-proprjetarju tal-fond bin-numru 14 fi Triq il-Qawra/Triq il-Wileg, San Pawl il-Bahar filwaqt li l-konvenut Marco Briffa hu l-proprjetarju tal-fond adjacenti ghal dak tal-attur bl-isem Savini Restaurant fi Triq il-Qawra/Triq il-Wileg, San Pawl il-Bahar. L-attur jghid li bejn il-fondi rispettivi tal-partijiet hemm hajt divizorju in parti tal-bricks u in parti tal-hxuna approssimativament tal-kejl ta' cirka sittin centimetri (60cm). Il-konvenut inghata permess ta' zvilupp u konsegwenza ghal xoghlijiet ta' zvilupp gdid fil-proprjeta' tieghu, parti mill-istess hajt kif ukoll parti mill-hxuna tal-hajt bdew jigu demoliti. L-attur isostni li b'dawn ix-xoghlijiet l-proprjeta' tieghu kienet qieghda tigi pperikolata u malgrad li l-attur qal b'kollox lill-konvenut dan b'mod qarrieqi nehha partijiet mill-hajt divizorju. L-attur jghid li malgrad li ttenta jasal bonarjament billi anke offra li l-hajt kollu jitnehha u jinbidel mill-konvenut a spejjez tieghu, dan ma riedx jintrabat b'perijodu kemm ser idum sabiex iwettaq ix-xoghlijiet necessarji u lanqas ried jintrabat li tigi mposta fuqhu penali fl-eventwalita' li x-xoghlijiet ma jsirux fi zmien maqbul bejn il-partijiet. L-attur Francis Fenech isostni li kien ghalhekk li huwa gie kostrett jiftah il-kawza odjerna.

Illi da parti tieghu l-konvenut sostna li l-allegazzjonijiet tal-attur huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u dana a bazi ta' zewg ragunijiet. Fl-ewwel lok jichad li tnehhew partijiet mill-hajt tal-appogg jew gie mmodifikat xi parti minnu u dan b'konjizzjoni tal-mandat ta' inibizzjoni bir-referenza 1446/2015LSO. Fit-tieni lok l-konvenut jghid li huwa ghandu assikurazzjoni sabiex tipprovdi garanzija ghal pretensjonijiet li l-attur jiddikjara li ghandu.

Il-konvenut ressaq ukoll kontro-talba fejn talab lill-Qorti tiddikjara li bit-twaqqif tax-xogholijiet fuq il-hajt divizorju koncernat huwa kien qed isofri danni ngenti stante li ma setghax ikompli bix-xoghol fuq il-progett u jissodisfa l-obbligazzjonijiet minnu nkorsi. Ghalhekk talab li l-Qorti tillikwida d-danni kollha sofferti minnu b'konsegwenza li ma jistax ikompli bix-xogholijiet fuq il-progett u tikkundanna lill-attur ghal hlas ta' tali danni hekk likwidati.

L-attur wiegeb ghall-kontro-talba billi sostna li t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez. Wiegeb ukoll li huwa qieghed jipprotegi d-drittijiet reali u personali tieghu u l-ebda persuna m'ghandha tigi esposta ghall-talbiet bhal dawk kif ukoll li huwa kien dispost li jwaqqa' l-hajt divizorju kollu basta li l-konvenut jintrabat bi zmien ragonevoli li fih tali xoghol isiru madanakollu tali proposta giet rifjutata.

Illi fil-mori tal-kawza u kif jirrizulta mill-verbali msemmija aktar il' fuq, fis-seduta tat-12 ta' Jannar, 2016 il-partijiet waslu fi ftehim fejn l-attur kellu jisbarazza l-parti fejn kienu ser isiru x-xoghlijiet sas-17 ta' Jannar, 2016 u li kellu jinforma mmedjatament lill-konvenut li da parti tieghu kellu jaghmel ix-xoghlijiet fuq l-imsemmi hajt fi zmien sebat (7) ijiem minn meta jinbdew ix-xoghlijiet u dawn a spejjez tal-konvenut (ara verbal a fol. 36 tal-process).

Illi bejn il-partijiet ma kienx hemm qbil jekk effettivament ix-xoghlijiet kienux gew kompletati jew le skont il-ftehim. Kien ghalhekk li l-Qorti nnominat lill-Perit Alan Saliba a spejjez provvizorjament tal-attur sabiex jaccedi fuq il-post fil-prezenza tal-partijiet u tad-difensuri taghhom u jirrelata dwar il-ftehim tat-12

ta' Jannar, 2016 b'referenza anke ghall-verbali tal-istess data u tad-19 ta' April, 2016 u jiehu konjizzjoni tal-provi fil-process.

Illi mill-atti jirrizulta li l-Perit Alan Saliba ta direzzjoni kif kellhom jitlestew ix-xogholijiet minghajr ma rrediga rapport u dana sabiex jigu minimizzati l-ispejjez (ara xhieda tal-Perit Alan Saliba a fol. 54 u fol. 55 tal-process). Jirrizulta li x-xoghlijiet kollha miftiehma saru fil-mori tal-kawza.

Illi wara li l-kawza f'mument minnhom sahansitra giet differita *sine die* stante li l-partijiet naqsu milli jidhru quddiem il-Qorti, il-Qorti giet mitluba taghti decizjoni unikament fuq il-kap ta' l-ispejjez stante li kif gia inghad saru x-xogholijiet mill-konvenut wara ftehim maqbul fis-seduta tat-12 ta' Jannar, 2016 u l-partijiet qablu li l-mertu bejniethom gie ezawrit.

Illi l-attur isostni li zamm ferm il-kap tal-ispejjez stante li jinsisti li huwa ma kellux ghalfejn jidhol fi proceduri u spejjez gudizzjarji li kieku ntlahaq ftehim bonarju qabel l-intervent gudizzjarju. Isostni wkoll li l-intimat kien gia beda jhott partijiet mill-hajt divizorju fejn huwa l-aktar wiesa u wera l-intenzjoni tieghu li b'mod qarrieqi jibqa ghaddej bix-xoghlijiet ta' twaqqih u kien ghalhekk li l-attur kellu jintavola mandat ta' inibizzjoni. Jghid li l-Perit Daniel Grima mqabbad minnu kien irrediga rapport li gie ribattut mill-intimat madanakollu l-konkluzjonijiet tal-Perit Alan Saliba nominat mill-Qorti kienu jaqblu ma' dawk tal-perit tieghu.

Illi min-naha tieghu l-konvenut ukoll zamm ferm il-kap tal-ispejjez u dan a bazi li l-Qorti kif diversament preseduta, kienet zbaljata meta fil-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1446/2015LSO ddecidiet li a bazi tal-Artikolu 419 tal-Kodici Civili l-konvenut kellu bzonn il-kunsens tal-attur sabiex jaghmel xoghlijiet fuq il-

hajt divizorju. Il-konvenut isostni li dan il-hsieb baqa' jissottolinea u jirregola l-procediment fl-atti tal-kawza li llum jinsabu quddiem din il-Qorti. Isostni li filwaqt li l-Artikoli 407 sa 418 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jirregolaw il-komportament u drittijiet ta' komproprjetarji, l-Artikoli 419 sa 428 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jirregolaw il-komportament u drittijiet bejn girien. Jghid li ghalhekk l-applikazzjoni tal-Artikolu 419 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta kien wiehed zbaljat b'dan li l-proceduri odjerni gew intavolati nutilment u kienu prematuri.

Illi mill-atti jirrizulta lil din il-Qorti li l-attur fis-26 ta' Awwissu, 2015 permezz ta' ittra mibghuta mill-Avukat Ian J. Stafrace (fol. 20 tal-process) l-attur kien gia nterpella lill-konvenut Marco Briffa sabiex jieqaf immedjatament mix-xogholijiet fuq il-hajt divizorju. Fl-ittra l-attur jishaq li huwa kien gia interpellah diversi drabi sabiex ma jwaqqax jew jibdel il-hajt divizorju madanakollu jikteb li l-intimat baqa' ghaddej bix-xogholijiet. Jirrizulta li kopja ta' din l-ittra ntbghatet ukoll lill-Perit Claude R. Mallia u lill-Perit Daniel Grima.

Jirrizulta wkoll mill-atti li fil-31 ta' Awwissu, 2015 (cioe' wara l-ittra msemmija)l-perit tal-konvenut Claude R. Mallia rrediga 'Method Statement for Dismantling Party Wall' li kien jelenka dettaljatament il-metodu li ghandu jintuza sabiex jigi rimoss parti mill-hajt divizorju (a fol. 16 sa fol. 19 tal-process).

Illi l-Perit Daniel Grima nkarigat mill-attur Francis Fenech wkoll irrediga rapport datat 11 ta' Settembru, 2015 (fol. 6) li fih ikkonkluda illi:

> ***'Following submital of the method statement for dismantling of the said party wall, given the existing***

condition of the party wall from "Fralou' side and considering that both leaves are currently bonded together for stability, in my opinion Mr. Fenech's property would be at risk during such civil works*, even though the latter method statement proved to be successful on another site.'* (enfasi tal-Qorti).

Flimkien ma' dan ir-rapport gew esebiti sett ta' erba' (4) ritratti li juru l-istat tal-hajt divizorju wara li kienu gia bdew isiru xoghlijiet fuq l-istess hajt mill-konvenut Marco Briffa (ara rapport a fol. 6 sa fol. 8 tal-process).

F'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza ghall-Artikolu 419 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) b'mod specjali ghas-sub-artikoli (a) u (b) li jaqraw kif isegwu:

'Ebda wieħed mill-ġirien ma jista' –

(a) jagħmel, mingħajr il-kunsens tal-ġar l-ieħor, ħofor fil-korp ta' ħajt komuni;

(b) iwaħħal jew ipoġġi mal-ħajt komuni, mingħajr il-kunsens tal-ġar l-ieħor, xi biċċa xogħol ġdida, inkella, jekk dan ma jkunx irid, mingħajr qabel ma jkun stabbilixxa, b'periti, il-mezzi meħtieġa sabiex dik il-biċċa xogħol ġdida ma tkunx ta' ħsara għall-jeddijiet tal-ġar l-ieħor;'.

Minn qari ta' dawn is-sub-artikoli jinsorgi li hadd mill-girien ma jista' jaghmel hofor fil-hajt divizorju komuni jew iwahhal jew ipoggi mal-hajt divizorju komuni minghajr il-kunsens tal-gar l-iehor.

Illi l-konvenut Marco Briffa fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jargumenta li l-Artikoli 407 sa 418 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jirregolaw il-komportament u drittijiet ta' komproprjetarji, filwaqt li l-Artikoli 419 sa 428 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jirregolaw il-komportament u drittijiet bejn girien. It-taqsima li tinkorpora l-Artikoli kkwotati mill-konvenut hija '§ II. Fuq il-Hitan u Fossijiet li Jifirdu Fond Minn Iehor Ta' Ma' Genbu'. Minn qari ta' dan it-titolu jidher car li l-ligi ma taghmel l-ebda distinzjoni hekk kif indikata mill-konvenut. Dan premess, fil-kaz prezenti l-Qorti ghandha sitwazzjoni fejn l-attur u l-konvenut huma proprjetarji ta' fondi girien u komproprjetarji tal-hajt divizorju b'dan li aktar u aktar huwa validu l-argument li l-artikoli kollha japplikaw ghal kaz odjern filwaqt li l-argument legali mqajjem mill-konvenut ma ghandu l-ebda bazi legali.

Minn dak suespost jirrizulta lill-Qorti li l-konvenut kien gia beda bix-xogholijiet ta' zmantellar tal-hajt divizorju evidentement kontra l-volonta tal-attur tant li sabiex l-attur waqqfu milli jkompli jaghmel ix-xogholijiet huwa kellu jintavola mandat ta' inibizzjoni bir-referenza 1446/2015LSO fejn dan twaqqaf permezz ta' digriet ta' din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta datat 6 ta' Ottubru, 2015. In segwitu ghall-mandat ta' inibizzjoni (kawtelatorju) kellha tigi ntavolata l-kawza odjerna hekk kif titlob il-Ligi fit-terminu ta' ghoxrin (20) jum. Din il-Qorti tinnota wkoll li fil-premessi tieghu l-attur kien ressaq proposti ghall-ftehim bonarju lill-konvenut qabel ma giet intavolata l-kawza madanakollu l-konvenut ma riedx jintrabat bi zminijiet sa meta jitlestew ix-xoghlijiet fuq il-hajt divizorju. Dan gie wkoll ikkonfermat bil-gurament tieghu fid-deposizzjoni moghtija bil-procedura tal-affidavit (a fol. 39 u fol. 40 tal-process), liema verzjoni bl-ebda mod ma giet kontradetta. Mill-banda l-ohra l-konvenut Marco Briffa fl-ebda mument ma cahad li x-xogholijiet

inbdew qabel l-intavolar tal-mandat ta' inibizzjoni, cahad biss li x-xogholijiet ma tkomplewx meta gie a konjizzjoni tal-mandat ta' inibizzjoni (ara risposta guramentata a fol. 13 u fol. 14 tal-process).

Din il-Qorti tqis li fid-dawl ta' dak kollu suespost l-attur tpogga f'sitwazzjoni mill-konvenut li ma kellux ghazla ohra ghajr li jintavola l-kawza odjerna. Fis-26 ta' Awwissu, 2015 l-attur kien gia nterpella lill-konvenut sabiex ma jaghmilx xogholijiet fil-hajt divizorju u mir-ritratti annessi mar-rapport redatt mill-Perit Daniel Grima datat 11 ta' Settembru, 2015 jirrizulta li malgrad li l-attur kien interpella lill-konvenut sabiex ma jaghmilx xoghlijiet fil-hajt divizorju dan xorta sar. Illi ghalhekk din il-Qorti ma tarax li l-attur ghandu jbati l-ispejjez meta huwa kull ma kien qieghed jaghmel huwa li jipprotegi d-drittijiet fuq il-proprjeta' tieghu.

Illi minn naha l-ohra l-konvenut intavolata kontro-talba ghad-danni sofferti allegatament konsegwentement ghall-agir tal-attur. Il-Qorti rat fl-atti li anki fil-mument li l-partijiet ftehmu dwar ix-xogholijiet li kellhom isiru, l-konvenut li suppost kellu sebat ijiem sabiex jaghmel ix-xogholijiet kollha miftiehma dam xhur jekk mhux snin sabiex ilesti l-istess xogholijiet tant li l-Qorti kellha sahansitra tinnomina Perit taghha sabiex jivverifika jekk ix-xogholijiet sarux jew le. F'dawn ic-cirkostanzi b'zieda mal-fatt li l-attur ma kellux triq ohra ghajr li jipprocedi bil-kawza odjerna u l-fatt li l-attur prova jiftiehem qabel ma giet intavolata l-kawza, l-Qorti tqis li d-dewmien sabiex il-konvenut ikun jista' jkompli bil-progett sehh konsegwenza tal-agir tal-konvenut li naqas milli jasal ghal ftehim mal-attur u wkoll minhabba dewmien esagerat da parti tal-istess konvenut sabiex jaghmel ix-xogholijiet u ghalhekk zgur li t-talba tal-konvenut sabiex l-attur jaghmel tajjeb ghall-ispejjez tal-kontro-talba mhiex gustifikata.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti, filwaqt li tiddikjara l-mertu tal-kawza ezawrit, tiddeciedi l-kap tal-ispejjez billi tordna li dawn ghandhom ikunu kollha a karigu u sopportati mill-konvenut inkluz l-ispejjez kollha tal-kontro-talba u tal-Perit Tekniku nominat mill-Qorti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
5 ta' Gunju, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
5 ta' Gunju, 2020