FIL-QORTI ĊIVILI – PRIM AWLA

IMĦALLEF

ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgħa 1 ta’ Frar, 2023

Fl-atti tar-Rikors għall-ħrug ta` **Mandat ta` Inibizzjoni Numru 40/2023ISB** fl-ismijiet :

John Mary Zammit (K.I. 0006766M) bin Leonard Zammit u Giovanna Zammit nee` Chircop, mwielda Sliema u residenti Hal Kirkop
u **Sonia sive Maria Assunta Zammit Schembri (K.I. 268270M)** bint Andrew Schembri u Dolores Schembri nee` Farrugia, mwielda Pieta` u residenti Hal Kirkop

vs

Marianne Hammad Zammit (K.I. 18262M) bint Leonard Zammit u Giovanna Zammit nee` Chircop, mwielda Sliema u residenti Hal Kirkop u **Tal-Magħtab Construction Co. Ltd. (C-11485)**

Il-Qorti :

Rat ir-rikors preżentat fil-11 ta' Jannar 2023 fejn, għar-raġunijiet hemm indikati, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex iżżomm lill-intimati Marianne Hammad Zammit u Tal-Magħtab Construction Co. Ltd. milli :

...Personalment jew tramite terzi persuni inkluz haddiema jew kuntratturi, direttament jew indirettament, jwettqu, jiddelegaw, jordnaw, jinkarigaw, jaghtu struzzjonijiet u/jew b'xi mod iehor jawtorizzaw xi forma ta' xogholijiet u/jew zvilupp, fis-sit mertu tal-permess bin-numru PA/05516/20 kif sussegwentement emendat permezz ta' decizjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar tad-9 ta' Jannar 2023 in segwitu għat-talba tal-intimata, jew min minnhhom, mahrug f'isem l-istess intimata Marianne Hammad Zammit fi Triq Nejder Kirkop jew biswit l-istess sit fl-imsemmijja Triq, u b'mod partikolari mal-hajt divizorju li jifred il-fond tal-esponenti proprjeta tagħhom u ċioe l-fond 20 Arcenciel Triq Nejder Kirkop mill-fond mertu tal-permess PA/ 05516/20 adjacenti ghas-sit mertu tal-permess indikat u cioe 20 Arcenciel Triq Nejder Kirkop stante illi bil-permess kif emendat mhux ser tigi osservata d-dettami tal-ligi partikolarment dak li jiddisponi l-Artikolu 407 ta-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe li l-hxuna tal-hajt li ser ikun qed iservi sabiex jaqsam bini minn bini iehor ikun ta hxuna ta' mhux anqas minn tmienja u tletin centimetru (38cm) meta l-hajt in kwistjoni huwa bejn wiehed u iehor disa' pulzieri (22.86cm) u dan nonostante li kien hemm ftehim bejn il-kontendenti li tali Artikolu kellu jigi rispettat u wkoll ghax l-esponenti, kif imsejjes b'dak li sehh ricentament gewwa Kordin, jemmnu li l-hajt divizorju ta' anqas min tali hxuna rikjesta mil-ligi, ma hux wiehed b'sahhtu bizzejjed sabiex jerfa' l-piz tal-izvilupp propost multo magis ta' xi zvilupp iehor fil-futur.

u dan għar-raġunijiet u l-premessi magħmula, ċioe`:

Illi l-esponenti qeghdin f'posizzjoni ppreġudikata wkoll stante illi skont ittra mibghuta lill-Awtorita tal-Ippjanar mill-perit inkarigat ghal dawn ix-xogholijiet u cioe l-perit Wayne Scerri ghal xi raguni informa lill-Istess Awtorita li l-esponenti taw il-kunsens tagħhom sabiex l-intimati jew min minnhom ikunu jistgħu juzaw il-hajt in kwistjoni sabiex jizviluppaw il-proprjeta bl-indirizz 20, Arcenciel Triq Nejder Kirkop u dan b'mod frawdolenti stante illi l-esponenti qatt ma taw il-kunsens tagħhom lill-intimati jew minn minnhom sabiex juzaw il-hajt in kwistjoni taghhom gia ezistenti.

Illi wkoll l-istess perit u cioe Wayne Scerri f'din l-istess ittra tieghu mibghuta lill-Awtorita tal-Ippjanar ghamel dikjarazzjoni falza fejn

> *iddikjara illi l-hajt in kwistjoni ghandu wesa' ta' 38cm peress illi dan assolutament mhuwiex minnu u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proceduri.*
>
> *Illi assolutament minghajr pregudizzju ghas-suespost dan il-mandat m'ghandu jkollu ebda effett fuq il-bqija tas-sit mertu tal-permess fuq imsemmi li l-mertu tieghu ma hux l-appogg bejn iz-zewg siti.*
>
> *In vista tal-fatt li x-xogholijjiet mal-hajt divizorju mertu ta dan il-mandat diga qeghdin isiru l-preparamenti sabiex jinbeda, u b'hekk l-esponenti ser jigu ppregudikati b'mod irreparabbli, l-esponenti umilment jitolbu wkoll illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha tilqa dan il-mandat provizzorjament pendenti d-digriet finali u dan ai termini tal-Art 875(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors promotur.

Rat id-**digriet** tagħha tal-11 ta' Jannar 2023, fejn laqgħet it-talba tar-rikorrent b'mod provviżorju, ordnat in-notifika tal-atti lill-intimati bi żmien prefiss biex iwieġbu, u fejn appuntat ir-rikors għas-smigh ghall-udjenza tat-23 ta' Jannar 2023.

Rat li l-intimati kienu debitament notifikati.

Rat ir-**risposta** tal-intimati pprezentata fl-20 ta' Jannar, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti għar-raġunijiet hemmhekk mogħtija.

Rat id-dokumenti ppreżentati.

Semgħet is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet fl-udjenza miżmuma u rat illi r-Rikors tħalla għal provvediment *in camera*, kif qed isir illum.

Ikkunsidrat:

Illi r-rikorrent huma propjetarji tal-fond 20 Arcenciel, Triq Nejder, Ħal Kirkop, liema propjeta tinsab adjaċenti għal dik li qiegħda tiġi żviluppata mill-intimati skont il-permess bir-referenza PA/05516/20.

Jikkontendu li l-imsemmi permess ġie amendat u b'tali emenda mhux ser jiġi osservat l-**artikolu 407 tal-Kap 16** tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe` li l-ħxuna tal-ħajt diviżorju għandu jkun ta' mhux anqas minn tmienja u tletin ċentimetru (38cm) u dana nonostante li kien hemm ftehim f'dan is-sens bejn il-partijiet.

Jispjegaw li l-Perit Wayne Scerri, li hu nkarigat minn dawn ix-xogħolijiet, informa l-Awtorita kompetenti li r-rikorrenti taw il-kunsens tagħhom sabiex l-intimati

jużaw il-ħajt in kwistjoni sabiex jiżviluppaw il-propjeta` in kwistjoni, kif ukoll iddikjara li l-ħajt għandu l-wisa' ta' tmienja u tletin ċentimetru (38cm) u dan b'mod frawdolenti minħabba li huma qatt ma taw l-imsemmi kunsens.

Jissottomettu li dan il-mandat m'għandu jkollu preġudizzju fuq l-ebda parti oħra tal-iżvilupp li qed isir fuq is-sit, iżda għandu jkun limitat għall-ħajt diviżorju.

Jikkontendu li qed isiru l-preparamenti sabiex jinbena l-imsemmi ħajt u jekk kemm -il darba jsir dan ser jiġu ppreġudikati b'mod irreparabbli.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi minn naħa tagħha l-intimata **Marianna Hammad Zammit** tikkontendi li l-ħajt divożorju in kwistjoni huwa ġia eżistenti u ilu hemm għal iżjed minn għoxrin sena u ħadd mir-rikorrenti jew l-aventi kawża tagħhom ma eżiġew illi l-wisa` tal-ħajt diviżorju jkun ai termini tal-Artikolu 407 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk tgħid li dan il-Mandat qiegħed jintuża sabiex ixekkel lill-intimata mill-jeddijiet tagħha li tiżviluppa skont il-permess PA 5516/20.

Tissottometti li in linea ma ġurisprudenza ċitata fir-risposta tagħha, la darba l-ħajt diviżorju kien diġa` eżistenti għall-għexieren ta' snin, l-Artikolu 407 m'għandux japplika u ma jiġġustifikax il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni. Oltre` minn hekk, id-danni li qed jgħidu li soffrew ir-rikorrenti jammonta għall-konsenturi li jikkwalifikaw bħala danni minimissimi u għalhekk ma jimmeritawx il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni.

Tgħid li r-rikorrenti mhumiex korretti meta jgħidu li l-Perit Wayne Scerri ddikjara falsita u dana stante li l-kunsens tar-rikorrenti ma kienx hemm il-bżonn tiegħu u dana ai termini tal-Artikolu 418 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Tispjega li fl-ebda ħin ma ġie approvat mis-soċjeta' intimata li ttella' mal-ħajt diviżorju ġia eżistenti, liema ilment diġa ġie approvat mill-Building & Construction Agency.

Tikkontendi li m'hemm l-ebda biża li tali ħxuna tal-ħajt diviżorju eżistenti ma huwiex b'saħħtu biżżejjed sabiex jerfa' l-piż tal-iżvilupp u dana kif ċertifikat mill-Perit Wayne Scerri. Oltre` minn hekk, ir-rapport tal-istess Perit saħansitra jikkonferma li l-ħajt diviżorju jippermetti wkoll żvilupp minn naħa tar-rikorrenti sal-massimu li ttih il-liġi.

Tissottometti li minn naħa tagħha l-awtorita kompetenti ħarġet l-approvazzjoni tagħha għall-ħxuna tal-ħajt diviżorju. Tikkontendi li jirriżulta ampjament li r-rikorrenti naqsu milli jipprovaw l-elementi kumulattivi rikjesti biex it-talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni tintlaqa.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

L-**Artikolu 873(1) tal-Kap.12** ighid espressament illi l-iskop tal-Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.

Illi skond l-**Artikolu 873(2) tal-Kap.12**, mbaghad, il-Qorti m`għandhiex toħrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieg sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent '*prima facie*' jidher li għandu dawk il-jeddijiet.

Mill-Artikolu 873(2) joħorgu żewg elementi li r-rikorrent jrid jissodisfa:

1) fl-ewwel lok, irid juri li l-mandat huwa meħtieg sabiex jitħarsu jeddijiet li qed jippretendi li għandu; u

2) fit-tieni lok, irid jipprova li *prima facie* għandu dawn il-jeddijiet.

Appuntu dwar il-prova *prima facie* tal-jeddijiet, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fil-kawza **Grech pro et noe vs Manfre`**[1] qalet hekk:

> *... huwa rekwizit 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.*

L-elementi li jwasslu ghall-ħrug tal-Mandat huma kumulativi u mhux alternattivi. Li allura jfisser illi jekk xi wieħed mill-elementi ma jirriżultax, il-Qorti hija obbligata tiċħad it-talba għall-ħrug tal-Mandat mitlub. Huwa ukoll riaffermat li l-proċedura tal-lum hija mahsuba biex tkun waħda sommarja.

Il-fatt illi tintlaqa` talba għall-ħrug tal-Mandat, m`għandux ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Kif daqstant ieħor m`għandux ifisser li jekk il-ħrug tal-Mandat ikun miċħud, allura l-jedd pretiż ma jeżistix. Unikament ghall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux kompitu ta` din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu.

[1] 14 ta` Lulju 1988, (Kollez. Vol. LXXII.II.290)

Ħadd mill-partijiet ma jista` jew m`għandu jippretendi li mad-"*daqqa t`għajn*" għandha tkun propju din il-Qorti li tiddeċiedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-proċedura speċjali u partikolari tal-Mandat ta` Inibizzjoni.

Finalment irid jiġi preċizat ukoll illi l-Mandat ta` Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali. Għalhekk ma jistax ikun hemm il-ħruġ tal-Mandat jekk il-ħsara li minnha r-rikorrent ikun qiegħed jilmenta tkun tista` tiġi rimedjata mod ieħor.

Dan kollu qed jinghad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tiddeċiedi finalment dwar il-pretensjonijiet tagħhom fil-mertu iżda huwa limitat u ċirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-liġi sabiex ikun operattiv Mandat ta` Inibizzjoni.

Dan kollu magħdud, il-Qorti **ikkunsidrat ulterjorment**:

Id-Dritt *Prima Facie*

Il-Qorti tosserva li m'hemmx kontestazzjoni dwar il-fatt li l-ħxuna tal-ħajt in kwistjoni huwa dak ta' tlieta u għoxrin ċentimetru (23cm). Jirriżulta li mhux ikkontestat ukoll li tali ħajt ilu mibni mill-1996. Il-kontestazzjoni u l-inkwiet prinċipali tar-rikorrenti jikkonċerna l-fatt li fejn qabel l-imsemmi ħajt kien intiż sabiex jifred binjiet ta' żewġ sulari, bl-iżvilupp propost ser ikun qed jifred propjeta` ta' żewġ sulari minn dik ta' ħames sulari. Jikkontendu li dan imur kontra dak stipulat mill-Artikolu 407 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid testwalment hekk:

> *"Il-ħajt li qiegħed biex jaqsam bini minn bini ieħor, jew bini minn fond ta' xorta oħra, għandu jkun ta' ħxuna ta' mhux anqas minn tmienja u tletin ċentimetru."*

Jirrizulta li kien hemm qbil fil-passat bejn il-partijiet sabiex tittella' qoxra ġdida mal-binja l-ġdida iżda sussegwentament dan il-ftehim inbidel in vista ta' rapport tal-Perit inkarigat li jindika li l-ħajt diviżorju attwali jiflaħ il-piż tal-binja l-ġdida. Ir-rikorrenti jikkontendu li dan it-tibdil ma setgħax isir mingħajr il-kunsens tagħhom. Minn naħa l-oħra l-intimati isostnu li għandhom dritt li jappoġjaw mal-ħajt eżistenti ai termini tal-artikolu 418(1) li jgħid testwalment hekk:

> *"Kull sid jista' wkoll jagħmel komuni, kollu jew biċċa minnu, ħajt li jmiss mal-fond tiegħu, billi jħallas lil sid dan il-ħajt in-nofs ta' kemm jiswa*

kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-biċċa lihu jkun irid jagħmel komuni, u n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuq hal-ħajt ikun mibni, u billi jagħmel ukoll ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex ma ssirx ħsara lill-ġar."

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva dak li qalet il-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Carmelo Bonnici vs Achille Spiteri** datata 15 ta' Ottubru 1951 fejn il-Qorti fir-rigward tal-Artikolu 418 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta qalet is-segwenti:

"...dak id-dritt mhux ħaġ' oħra ħlief esproprijazzjoni forzuża; u jikkonsisti fiċ-ċessjoni ta' bilfors li l-propjetarju esklussiv ta' ħajt ta' konfini huwa obbligat jagħti lil viċin tiegħu ta' nofs l-istess ħajt li miegħu l-istess viċin ipoġġi l-bini tiegħu... Il-fakolta` mogħtija bl-imsemmi Artikolu 455 (illum 418) hija mogħtija mingħajr il-bżonn tal-prevju kunsens tal-propjetarju tal-ħajt..."

Oltre` minn hekk, ir-rikorrenti jsostnu li la darba dan il-ħajt ser jiġi estiż minn gholi ta' żewġ sultari għal ħames sulari, jeħtieġ li jkun il-ħxuna ta' tmienja u tletin ċentimetru (38cm) ai termini tal-artikolu 407 tal-Kap 16, fuq ċitat u altrimenti trid tinbena qoxra. Minn naħa tagħhom l-intimati jikkontendu li dan mhuwiex rikjest mil-liġi, iżda l-unika kundizzjoni li teżiġi l-liġi hija dik kontenuta fl-artikolu 427(2) tal-Kap 16 li jgħid testwalment hekk:

Il-biċċa tal-ħajt li tiżdied 'il fuq mill-invell tal-bejt għandha tkun tal-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju minn dak l-invell 'l-isfel.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva wkoll il-konklużjonijiet ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Marco Parolini et vs Farrugia Investments Limited**, deċiża nhar id-19 ta' Mejju, 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

i. *"Article 407 of the Civil Code does not impose an obligation to build a party wall but only provides for it's thickness, should it be built that is thirty-eight centimeters. <u>It is uncontested that during the course of developing property ... the defendants did **not erect any party wall but ONLY RAISED THE EXISTING ONE...**</u>*[2]

ii. *It follows then, that <u>Article 407 of the Civil Code finds no application in this case. In order to raise the common wall, the defendants had to build on it a wall equivalent to the existing</u>*

[2] Ara paġna 12 tas-sentenza msemmija.

> *thickness. This is required by* ***articles 427(2) of the Civil Code. Therefore it logically and legally follows, that the defendants cannot be held at fault because strictly speaking they are not in breach of the law*** *(vide Judgement in the names of* ***Eunice Cassar et vs Tancred Borg, Civil Court, First Hall, 9th May, 2018).***
>
> iii. *Moreover, our Courts expound on this matter by further explaining that before a party wall is raised to the height required by law, its present condition is to be assessed and taken into account. This in order to avoid and prevent unnecessary damage to the wall itself (Vide Judgement of the First Hall Civil Court decided on the 8th of January, 1936 in the names of* ***Tanti vs Tanti Kolle. (Vol. XXIX.ii.885).*** *From a close examination of the report of the court appointed expert, it transpires, that the party wall did not suffer any extensive damage. The damages were only minimal."*

Applikat dan l-insenjament għal każ odjern, jirriżulta mill-rapport tal-Perit Wayne Scerri, ppreżentat mill-intimati, li meta ġiet amendata l-applikazzjoni tal-iżvilupp l-Perit imsemmi kien diġa` evalwa l-istat tal-ħajt eżistenti u kkonkluda s-segwenti (a fol 20 tal-proċess):

> *A structural report is also being attached showing that any loads from additional and future development can be sustained by the shared party wall.*

Isegwi għalhekk li r-rikorrenti ma ppruvawx fuq livell *prima facie* li permezz tal-kostruzzjoni ai termini tal-permess bin-numru PA/05516/20 tmur kontra l-Artikolu 407 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dana stante li mhuwiex applikabbli fil-każ odjern. Lanqas ma ppruvaw li d-drittijiet tagħhom qed jiġu b'xi mod mittiefsa minħabba n-nuqqas ta' kunsens tagħhom għall-ammenda li saret fl-applikazzjoni, għax dak il-kunsens mhuwiex rekwiżit sabiex japplika l-Artikolu 418 tal-Kap 16.

B'żieda ma dan, lanqas ma ġie ppruvat li r-rikorrenti ser ikunu qed isofru preġudizzju irrimedjabbli u dana stante partikolarment ir-rapport peritali li juri b'mod ċar li l-ħajt diviżorju huwa b'saħħtu biżżejjed sabiex jiflaħ il-binja li ser tiġi żviluppata. U fi kwalunkwa kaz, hsarat minimi kif gja indikaw illi saru r-rikorrenti, huma tali jitqies illi hemm ir-rimedji ordinarji ghalihom.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi –

1. **Ticħad** it-talba għall-ħrug tal-Mandat mitlub billi ma jirriżultawx l-elementi kollha mitluba mil-liġi għall-ħruġ tal-istess;

2. **Tħassar** *contrario imperio* d-digriet tagħha tal-11 ta` Jannar 2023, safejn kienet laqgħet it-talba tar-rikorrenti b`mod provviżorju;

Spejjeż ta’ din il-proċedura a karigu tar-rikorrenti.

Moghti **in camera** illum, l-Erbgħa l-1 ta’ Frar 2023.

Onor. Ian Spiteri Bailey **Imhallef**	**Marisa Bugeja** **Deputat Registratur**