PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Mandat t'Inibizzjoni Nru **760/2023/1 (AD)**

MICHAEL ZAMMIT TABONA (KI 465150M)
MAUREEN ZAMMIT TABONA (KI 817354M)
RUTH TRAPANI GALEA FERIOL (KI 347075M)
REBECCA ZAMMIT TABONA (KI 66679M)
SARAH ZAMMIT TABONA (KI 449980M) U
THE NAXXAR VILLAGE HOTEL LIMITED (C91820)

VS

MARK CAMILLERI (KI 744752M)

Il-Qorti:

1. Dan hu digriet finali wara talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni permezz ta' rikors ta' Michael Zammit Tabona et datata tnax (12) ta' Mejju 2023, u risposta ta' Mark Camilleri datata tnejn u għoxrin (22) ta' Mejju 2023.

Preliminari

2. B'rikors preżentat nhar it-tnax (12) ta' Mejju 2023, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex iżżomm lill-intimat milli:

> **Jagħmel, iwettaq jew jeżegwixxi xogħlijiet, kemm hu stess u kemm bl-opera jew bl-intervent ta' terzi minnu nkarigati, li permezz tagħhom jgħolli, jeleva, jinnalza jew iħaxxen il-ħajt diviżorju li jifred il-fond tal-intimat, bin-numru wieħed u tletin (31) fi Triq l-Imdina fin-Naxxar mill-fond tar-rikorrenti li huwa dak magħruf bħala "The Village Boutique and Spa" fi Sqaq Numru 1 ġewwa Main Street fin-Naxxar;**

3. Il-Qorti, b'digriet mogħti nhar it-tnax (12) ta' Mejju 2023 stess, wara li rat l-Artikolu 875(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, laqgħet it-talba provviżorjament, u irriżervat illi tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri. Il-Qorti appuntat ir-rikors għas-smigħ għas-seduta tat-Tlieta, tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2023, ordnat in-notifika tar-rikors lill-intimat, u akkordat lill-intimat terminu sat-tnejn u għoxrin (22) ta' Mejju 2023 għar-risposta;

4. Permezz ta' risposta datata tnejn u għoxrin (22) ta' Mejju 2023, l-intimat oppona għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni kif mitlub, u dan għal diversi raġunijiet kif ser jiġi spjegat aktar 'il quddiem.

Il-Qorti

5. Wara illi rat l-atti u d-dokumenti kollha preżentati;

6. Wara li semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet waqt is-seduta tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2023;

7. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Fatti tal-Każ

8. In suċċint, jirriżulta mir-rikors odjern illi r-rikorrenti Zammit Tabona huma s-sidien tal-fond numru tnejn (2) fi Sqaq Numru Wieħed, Main Streret Naxxar, u użufruttwarji tal-fond bin-numru wieħed (1) fl-istess sqaq, waqt illi r-rikorrenti l-oħra huma l-proprjetarji tan-*nuda proprieta'* tal-fond numru (2). Dawn iż-żewġ fondi huma adibiti għall-użu ta' lukanda, operata mis-soċjeta' rikorrenti Tha Naxxar Village Hotel Limited;

9. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-parti retrostanti l-fond tar-rikorrenti jikkonfina mal-parti retrostanti tal-fond tal-intimat, li għandu d-dħul tiegħu minn triq pubblika differenti. Huma jsostnu illi saru jafu illi l-intimat kien applika għal u kiseb il-permess ta' żvilupp P/4168/18 dwar l-innalzament tal-ħajt diviżorju u xogħol ieħor anċillarju sabiex l-istess ħajt jerfa' l-għoli addizjonali.

Talba tar-Rikorrenti

10. Ir-rikorrenti jissottomettu illi l-intimat biħsiebu jgħolli l-istess ħajt diviżorju għal għoli ta' aktar minn tmien metri, bi ksur tal-artikolu 408 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

11. In oltre, ir-rikorrenti jikkontendu wkoll illi x-xogħol li jrid jagħmel l-intimat huma bi ksur tal-artikolu 419(b) tal-Kap 16, in kwantu l-intimat bi ħsiebu jinnalza l-imsemmi ħajt diviżorju qabel jikseb il-kunsens tar-rikorrenti u mingħajr ma jistabbilixxi, permezz ta' periti, il-mezzi meħtieġa sabiex ix-xogħol li ser jitwettaq ma jsirx bi ħsara għall-jeddijiet tar-rikorrenti;

12. Finalment, ir-rikorrenti qed jibbażaw it-talba tagħhom ukoll fuq il-fatt illi l-innalzament ta' dan il-ħajt diviżorju mill-intimat se jkun jikkostitwixxi att

emulatorju fil-konfront tar-rikorrenti, billi l-istess innalzament sejjer idallam il-proprjeta' tar-rikorrenti u jagħlaq l-arja fil-proprjeta' tagħhom, mingħajr gwadann perċepibbli da parti tal-intimat u bi preġudizzju għat-tgawdija tal-proprjeta' tar-rikorrenti.

Risposta tal-Intimat

13. L-intimat qed jopponi għat-talba għall-ħruġ tal-mandat odjern għas-segwenti raġunijiet:

(a) Illi r-rikorrneti ma ressqu l-ebda prova tad-dritt minnhom allegat, almenu fuq bażi *prima facie*: Ir-rikorrenti jallegaw illi huma proprjetarji tal-fondi in kwestjoni, iżda ma ppreżentaw l-ebda kuntratt in sostenn ta' din l-allegazjoni;

(b) Illi l-ħajt *de quo* mhux diviżorju, u l-premessa li fuqha hija mibnija l-pretensjoni tar-rikorrenti hija għal kollox bla bażi: L-intimat kien impona *voluntary setback* fuq il-proprjeta' tiegħu numru ta' snin ilu, hekk kif jikkonferma r-rapport *ex parte* tal-Perit Paul Camilleri (anness **Dok MZ1** a fol 19 *et seq* tal-proċess);

(c) Illi anki li kieku kien ħajt diviżorju, ir-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt iwaqqfu lill-intimat milli jgħolli l-istess ħajt, għaliex id-dritt tal-innalzament mhux dritt assolut: L-intimat jissottometti illi l-unika limiti għad-dritt ta' innalzament tal-ħajt diviżorju huma ħtieġa ta' permess għall-iżvilupp, u projbizzjoni ta' aġir emulatorju. Għaldaqstant, jiġix eżerċitat jew le d-dritt ta' innalzament ma jiddependix fuq il-kunsens tal-ġar. L-intimat jikkontendi illi huwa għandu l-permess għall-iżvilupp relattiv, u mhux qed jaġixxi bi spirtu emulatorju, b'dana illi għalhekk m'hemm xejn x'jimpedih milli jgħolli l-ħajt in kwestjoni;

(d) Illi l-Artikolu 408 tal-Kap 16 jippreskrivi għoli minimu, u mhux għoli li ma jistax jinqabeż;

(e) Illi l-Artikolu 419(b) jippreskrivi illi anke jekk il-ġar ma jkunx irid jagħti l-kunsens tiegħu, l-istess xogħol jistgħu jsiru jekk ikunu ġew stabbiliti bl-opera ta' periti il-mezzi meħtieġa sabiex ix-xogħol ma jkunx ta' ħsara għall-jeddijiet tal-ġar l-ieħor: Ix-xogħol qed isir taħt is-superviżjoni tal-Perit Paul Camilleri u l-Perit Kenneth Camilleri, u l-Perit Paul Camilleri diġa rrediġa *method statement* illi minnu jirriżulta illi ma jeżisti ebda riskju inerenti għall-innalzament tal-ħajt;

(f) Illi mhux minnu illi l-iżvilupp se jsir bi spirtu emulatorju: L-intimat jikkontendi illi t-twieqi fil-proprjeta' tar-rikorrenti tagħti direttament fuq il-*pool area* tad-dar tal-intimat, u fir-reklami tal-lukanda operata fil-fond, ir-rikorrenti saħansitra juru l-pixxina tal-intimat. Ix-xogħol illi jixtieq jagħmel l-intimat huwa sempliċiment sabiex jevita introspezzjoni mil-lukanda għal fuq il-proprjeta' tiegħu, b'mod partikolari fuq il-*pool area* tiegħu;

(g) Illi jonqos għal kollox il-preġudizzju irrimedjabbli: L-intimat isostni illi ma jeżisti l-ebda preġudizzju irrimedjabbli għaliex fi kwalsiasi eventwalita' r-ripristinu għall-istat *quo ante* huwa possibbli f'dan il-każ.

Konsiderazzjonijiet

14. L-Artikolu 873(1) tal-Kap 12 jistabbilixxi illi, *"L-iskop tal-mandat t'inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tkun li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat",* filwaqt illi skont l-Artikolu 873(2), imbagħad, *"Il-Qorti m'għandhiex toħroġ tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent prima facie jidher li għandu dawk id-drittijiet";*

15. Jirriżulta għalhekk illi tlieta huma l-elementi illi għandhom jiġu sodisfatti sabiex tiġi milqugħa talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni:

   a. Il-Qorti għandha teżamina jekk ikunx ġie pruvat illi r-rikorrent għandu xi jedd *prima facie*;

   b. Il-Qorti għandha tkun sodisfatta illi l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet illi r-rikorrent qed jippretendi illi għandu;

   c. Il-Qorti għandha tkun sodisfatta illi dak illi r-rikorrent qiegħed jitlob illi l-intimat jiġi inibit milli jagħmel, jaf jikkawża preġudizzju lir-rikorrent fil-każ illi l-mandat ma jiġix akkordat;

16. F'dak li jirrigwarda l-jedd *prima facie,* ġie ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet, ***Victor Sultana vs Julian Sultana***[1]:

> *Rigward l-element tal-prima facie, il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet illi dan huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv. Ma hix kwestjoni ta' diskrezzjoni tal-ġudikant. Fi kliem ieħor, il-jedd irid jidher 'prima facie', jiġifieri mal-ewwel daqqa t'għajn. Għalhekk l-eżami tal-Qorti f'dan l-istadju preliminari tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet m'għandhiex tkun waħda approfondita, imma limitata għall-apprezzament tal-elementi ġuridiċi u fattwali fuq bażi prima facie. Wieħed irid jagħraf ukoll li l-jedd li jeħtieġ jitħares mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikolta', disaġju jew tħassib.*

17. L-istess, iżda f'aktar dettal, ingħad fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Helen Mercieca et vs Inġinier Joseph Bajada***[2]:

> *Illi kulma huwa meħtieġ, u fl-istess ħin huwa biżżejjed, għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni, [huwa] li jkun hemm fumus boni*

[1] Mandat Nru 4/2020, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri (Sezzjoni Ġenerali), 17 ta' Frar 2020, Maġ Dr Brigitte Sultana
[2] Mandat Nru 1742/2016/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 12 ta' Diċembru 2016, Onor Imħ Lawrence Mintoff

iuris. Huwa loġiku li billi l-mandat ta' inibizzjoni huwa att kawtelatorju li jrid jinħareġ qabel ma jiġi aċċertat min għandu raġun, il-mandat jinħareġ favur dak li "jidher" (fi kliem l-istess liġi) mal-ewwel daqqa t'għajn li għandu raġun. Iġifieri b'mod verosimili jew plawsibbli, fi kliem ieħor b'mod li jitwemmen jew ikun kredibbli. Dan min-naħa l-waħda jeskludi pretenzjonijiet li huma frivoli jew assurdi, jew saħansitra fejn hemm mera possibilta', u min-naħa l-oħra jeskludi l-ħtieġa li l-pretenzjoni jkollha probabbilta' kbira li tintlaqa'. Dan hu konformi maċ-ċirkostanza li proċedura ta' din ix-xorta hija intiża sabiex tkun sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dan, kulma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-smiegħ tal-kawża dwar il-jedd. Dan billi fil-proċess dwar il-mertu, l-iskop hu li jiġi aċċertat x'inhu d-dritt fil-każ konkret, filwaqt li l-iskop tal-proċess għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni għandu biss il-funzjoni strumentali li jikkawtela pretenzjoni ta' dritt, anke jekk din tista' ma tkunx fondata, sakemm ikun hemm pronunzjament ġudizzjarju dwar jekk hix tabilħaqq fondata fid-dritt jew le.

18. Għaldaqstant, hekk kif ġie ritenut fid-digriet fl-ismijiet ***Mario Zammit u Maria Bugeja vs Silvio Scerri***[3]:

Unikament għall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Ħadd mill-partijiet ma jista jew m'għandu jippretendi li mad-"daqqa t'għajn" għandha tkun proprju din il-Qorti li tiddeċiedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-proċedura speċjali u partikolari tal-Mandat ta' Inibizzjoni. Dan kollu qed jingħad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tiddeċiedi finalment dwar il-pretensjonijiet tagħhom

[3] Mandat Nru 1164/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 16 t'Ottubru 2020, Onor Imħ Tonio Mallia

fil-mertu, iżda huwa limitat u ċirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-liġi sabiex ikun operattiv il-mandat.

19. Stabbilit il-jedd *prima facie,* il-Qorti għandha ddur sabiex tindaga jekk l-att illi jkun qed isir mill-intimat hux ta' preġudizzju għall-jedd *prima facie* tar-rikorrenti, b'dana illi d-deċiżjoni dwar jekk għandux jiġi akkordat il-mandat t'inibizzjoni jew le għandha tiġi bbażata fuq il-grad ta' preġudizzju illi jkun ser jiġi arrekat lill-jeddijiet tar-rikorrenti, u cioe l-hekk imsejjaħ *periculum in mora*;

20. Ġie ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Helen Mercieca et vs Inġinier Joseph Bajada*** suċitat:

> *Rikonoxxut il-jedd prima facie tar-rikorrenti, il-grad ta' preġudizzju rikjest bħala bażi ta' akkordar ta' ħruġ ta' mandat, hu preġudizzju "li ma jkun[x] jista jiġi irrimedjat". Irid jingħad ukoll jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, imqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħruġ tal-mandat.*[4]

21. Evidentement, għalhekk, il-preġudizzju illi jkun ser isofri r-rikorrent permezz tal-att illi jkun qed jintalab illi jiġi miżmum, jeħtieġ illi jkun **irrimedjabbli** sabiex il-Qorti tasal illi takkorda l-mandat t'inibizzjoni. Difatti, f'dan ir-rigward, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***J. Farrugia Properties Ltd vs Annalise Farrugia***[5], spjegat illi l-*periculum in mora*:

> *[...] ifisser il-periklu li kemm-il darba eventwalment ikun hemm pronunzjament definittiv dwar id-dritt pretiż, is-*

---

[4] Ara wkoll ***Claudine Xerri vs Maltco Lotteries Limited***, Mandat Nru 531/2018/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 3 ta' Mejju 2018, Onor Imħ Jacqueline Padovani Grima; u ***Vitus Chibuihe Ohanebo et noe vs Il-Kummissarju tal-Pulizija***, Mandat Nru 1935/2009, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 18 ta' Diċembru 2009, Onor Imħ Joseph R Micallef

[5] Mandat Nru 1714/2019/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 30 ta' Diċembru 2019, Onor Imħ Grazio Mercieca

sentenza ma tkunx tista' tiġi esegwita b'mod effettiv. Meta d-dritt kawtelat ma jkunx ta' natura finanzjarja, ma jkunx biżżejjed li jkun hemm rimedju pekunjarju: per eżempju permezz tal-ħlas tad-danni kemm-il darba proprjeta' immobiljari tkun sejra tiġi okkupata u mibnija, jew jekk jiġi mmolestat fit-tgawdjia ta' ħwejġu bl-eżerċizzju ta' dritt ta' passaġġ li l-persuna eżekutanda tippretendi li jkollha.

22. L-istess ġie wkoll ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Santumas Shareholdings Limited vs Aquarius Properties Limited***[6]*:*

> *[...] mhux biżżejjed li rikorrent juri li ser isofri xi preġudizzju, iżda wkoll li tali preġudizzju jrid ikun irriparabbli; għax il-Qorti ma toħroġx il-mandat ta' inibizzjoni meta jkun hemm rimedju adegwat għar-rikorrent. Irid ikun kif jgħid it-test bl-ingliż "**necessary**".*
>
> *Naturalment, salv dak li jingħad taħt is-sub-artikolu 5, il-preġudizzju ma jridx ikun wieħed ta' natura finanzjarja għax bħala tali dan hu rimedjabbli purche' jkun hemm l-assi għalih.*

23. Finalment, huwa prinċipju illi jirriżulta kemm mill-provvedimenti tal-liġi stess, kif ukoll minn ġurisprudenza kostanti tal-Qrati nostrana illi:

> *L-Elementi li jwasslu għall-ħruġ tal-mandat huma kumulattivi mhux alternattivi u għalhekk jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti hija obbligata tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-mandat. Barra minn hekk huma kriterji oġġettivi, u fl-applikazzjoni tal-liġi dwar kif u meta għandu jinħareġ mandat il-Qorti għandha tuża interpretazzjoni restrittiva. Il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni huwa mandat*

[6] Rik Nru 330/2007/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 3 t'April 2007, Onor Imħ Lino Farrugia Sacco

> *kawtelatorju li jsir fi żmien meta l-pretensjoni ma tkunx għadha ġiet ġuridikament aċċertata u stabbilita. Għalhekk hija meqjusa proċedura eċċezzjonali u straordinarja.*[7]

24. Il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex teżamina jekk ir-rekwiżiti illi għandhom jissussistu għall-ħruġ tal-mandat odjern jirriżultawx jew le, u dan bl-applikazzjoni tal-prinċipji legali suċitati għall-fatti in kawża.

A. <u>L-Ewwel Element</u>: <u>Jedd *Prima Facie*</u>

25. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti esebew kopja tal-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar John Spiteri fil-15 ta' Settembru 1994 (**Dok MZT1** a fol 67 *et seq* tal-proċess) u kopja tal-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar John Spiteri fid-29 t'April 2005 (**Dok MZT2** a fol 70 *et seq* tal-proċess), illi permezz tagħhom akkwistaw il-jeddijiet illi huma jeżerċitaw fuq il-proprjeta' bin-numru wieħed (1) u numru tnejn (2) fi Sqaq Nru Wieħed (1), Main Street, Naxxar. Din il-Qorti hija għalhekk sodisfatta illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji u użufruttwarji ta' kull proprjeta' relattiva;

26. Fit-tieni lok, jidher illi qed jiġi kontestat jekk il-ħajt illi l-intimat jixtieq jgħolli huwiex effettivament ħajt komuni jew le. Ir-rikorrenti donnhom qed isostnu illi dan il-ħajt diviżorju huwa ħajt komuni, filwaqt illi l-intimat jgħid illi meta huwa bena dan il-ħajt, kien ikkonċeda illi jressaq il-ħajt lura, b'dana għalhekk illi l-art fuq iż-żewġ naħat tal-ħajt hija proprjeta' tiegħu. Qed jikkontendi għalhekk illi anke jekk inhu ħajt diviżorju (cioe, *dividing wall* jew *party-wall*), dan il-ħajt mhuwiex wieħed komuni (cioe, mhux *common wall*);

27. Il-Qorti tirrileva illi l-Artikolu 410(1) tal-Kap 16 jagħmilha ċara illi,

---

[7] ***Sultana vs Sultana*** suċitata. Ara wkoll ***George Camenzuli vs Awtorita' għat-Trasport f'Malta et***, Rik Nru 648/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 20 ta' Ġunju 2019, Onor Imħ Lorraine Schembri Orland

(1) Il-ħajt li qiegħed biex jaqsam btieħi, ġonna, jew għelieqi, jitqies ukoll komuni, fin-nuqqas ta' sinjal jew ta' prova oħra li turi l-kuntrarju.

Jirriżulta għalhekk mil-liġi stess illi l-preżunzjoni illi ħajt diviżorju bejn żewġ ġonna huwa komuni, hija preżunzjoni *juris tantum*;

28. L-intimat jirribatti fuq bażi *prima facie* għal dil-preżunzjoni billi jesebixxi rapport redatt mill-Perit Paul Camilleri datat tmintax (18) ta' Mejju 2023 (**Dok MZ1** a fol 19-20 tal-proċess). Huwa minnu illi l-Artikolu 435 tal-Kap 16 jistabbilixxi illi, *"Għad li l-bini ma jkunx sar fuq il-linja tal-konfini, il-ġar jista', jekk ma jitħalliex għall-anqas il-bogħod ta' metru u nofs, jitlob li jagħmel komuni l-ħajt, u jista' jibni sa fejn jasal il-ħajt u jpoġġi miegħu, billi jħallas, ma' nofs is-siwi tal-ħajt, is-siwi tal-art li jokkupa, kemm-il darba sid l-art ma jagħżilx li joħroġ il-bini tiegħu, fl-istess żmien, sal-linja tal-konfini."* Madanakollu, ir-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova illi tista' tikkonvinċi lil din il-Qorti, mill-inqas fuq bażi *prima facie* illi huma ħallsu nofs is-siwi tal-ħajt u nofs is-siwi tal-art li jokkupa, biex b'hekk irrendewh komuni. Tajjeb jissottomettu r-rikorrenti illi l-intimat, fl-applikazzjoni tiegħu għall-permess bin-numru PA/04168/18, kien intavola l-applikazzjoni għal *"Raising of **party wall** between class 1 residence and garages / hotel and sanctioning of part of **party wall** already constructed."*[8]; iżda l-fatt illi jissemma *party wall* ma jfissirx b'mod awtomatiku illi ġie b'xi mod reż komuni bejn il-partijiet, illi l-intimat qed jirrikonoxxi illi l-ħajt huwa ħajt komuni komuni, jew illi r-rikorrenti huma komproprjetarji tal-istess ħajt;

29. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, irrispettivament minn min mill-partijiet huwa l-proprjetarju tal-ħajt in kwestjoni, din il-Qorti tirrikonoxxi illi l-fatt illi huwa ħajt diviżorju, jew *party-wall*, minnu nnifsu jfisser illi huwa soġġett għall-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 407 *et seq* tal-Kap 16, kemm jekk huwa miżmum in komuni, kif ukoll jekk jappartjeni lil parti waħda

[8] Vide **Dok MZ5** anness mar-risposta tal-intimat għar-rikors odjern, a fol 31 *et seq* tal-proċess (emfasi ta' din il-Qorti)

biss. Fost dawn il-kundizzjonijiet naraw dawk imposti mill-Artikolu 408 illi jgħid:

> *408. Il-ħajt li jaqsam żewġ btieħi, ġonna jew għelieqi, jista' jinbena tas-sejjieħ, iżda għandu jkun –*
>
> *[...]*
>
> *(b) għoli żewġ metri u erbgħin ċentimetru, jekk ikun bejn żewġ ġonna li fihom ikun hemm l-aktar siġar ta' xorta oħra minn dawk hawn fuq imsemmija;*
>
> *[...]*

u l-Artikolu 419 tal-Kap 16, cioe:

> *419. Ebda wieħed mill-ġirien ma jista –*
>
> *[...]*
>
> *(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 stabbilixxia, b'periti, il-mezzi meħtieġa sabiex dik il-biċċa xogħol ġdida ma tkunx ta' ħsara għall-jeddijiet tal-ġar l-ieħor;*
>
> *[...]*

30. In oltre, imbagħad, jekk il-ħajt diviżorju huwa wkoll komuni kif donnhom qed isostnu r-rikorrenti (anke jekk ma ressqu l-ebda prova sabiex jissostanzjaw dan il-fatt), l-Artikolu 414 tal-Kap 16 jistabbilixxi illi:

> *414. Kull komproprjetarju jista' jgħolli l-ħajt komuni, iżda għandu jħallas l-ispejjeż meħtieġa –*

(a) Għat-titligħ tal-ħajt;

(b) Biex tinżamm fi stat tajjeb ta' tiswija l-biċċa li taqbeż il-għoli tal-ħajt komuni;

(c) Biex isiru dawk ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex jerfgħu l-piż li jiżdied bit-titligħ tal-ħajt, b'mod li l-ħajt jibqa' qawwi xorta waħda.

31. Ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Noel u Marion konjuġi Attard vs Frank Paul u Glorianne konjuġi Sammut***[9]:

Ma hemmx dubju li l-konvenut, bil-ligi civili, ghandu kull dritt li jgholli l-hajt divizorju sa l-gholi li jixtieq. L-Artikolu 414 tal-Kodici Civili jaghti d-dritt lil kull komproprjetarju li jgholli l-hajt komuni. Il-Qorti ta' Cassazione tal-Italja f'sentenza li tat fl-20 ta' April 1963 (n.979) osservat illi "Il diritto di sopraelevare il muro comune spetta al condominio incondizionamente e senza obbligo di indennizzo, anche' se la sopraelevazione e' tale cha all'altro condominio sia' praticamente impossibile utilizzarla". Dan id-dritt hu rikonoxxut ukoll mill-gurisprudenza lokali, u l-unika limitazzjoni li jimponu, bir-ragun, hu li dan il-bini m'ghandux isir "kappricosament u bi spirtu emulatorju" – ***Attard v. Xuereb*** *deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Dicembru 1993. Il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) f'sentenza moghtija fit-30 ta' Ottubru 2000 fil-kawza* ***Saliba v. Cassar*** *ikkwotat b'approvazzjoni dak li jghid il-Fadda fuq il-kwistjoni; dan jghid li "l' inalzamento puo' essere vietata in omaggio alla*

[9] Appell Ċivili Nru 578/2005/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 30 ta' Mejju 2014

ragione della legge e al principio malitis non est indulgendum, quando esso nel mentre non arricherebbe alcun utile a quelli che lo progetta, non potrebbe a meno di nuocere gravamente al vicino e percio' costituisce nul altro che un atto di emulazione."

L-istess principji japplikaw anke jekk il-hajt divizorju jappartjeni lil wiehed mill-girien. Dan ma jfissirx, pero`, kif donnhom jissottomettu l-atturi, li d-dritt tal-gar li jgholli l-hajt hu limitat bil-fatt li ma ghandux jimpingi fuq id-drittijiet tal-gar tieghu. L-ewwel gar ghandu dritt jgholli l-hajt kemm jidhirlu opportun, u l-kejl tal-limitazzjoni ta' dan id-dritt mhux il-pregudizzju o meno li jista' jsofri l-gar tieghu, izda hu relatat man-nuqqas ta' utilita` ghal dak li jgholli l-hajt, b'mod li jista' jinghad li l-hajt gie mgholli kappricozament u bi hsieb <u>biss</u> li jivvessa lil gar. Jekk il-gar ghandu skop ghaliex jgholli l-hajt u dan jaghtih xi forma ta' vantagg, allura ghandu l-jedd jezercita d-dritt li taghtih il-ligi, anke jekk il-gar l-iehor isofri pregudizzju. La darba l-ewwel gar ghandu dritt jgholli l-hajt kemm irid, il-gar l-iehor hu obbligat isofri l-ezercizzju ta' dak id-dritt, sakemm ma jippruvax li l-ewwel gar agixxa <u>biss</u> bi spirtu emulatorju.

[...]

Il-gurisprudenza hi fis-sens li min irid jgholli hajt divizorju ma jiddependix mill-kunsens tal-vicin l-iehor, ghaliex il-ligi ma tghidux, u la ma tghidux ma tridux – ***Micallef v. Fava****, deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Settembru 2006. Il-limitazzjoni ghal dan id-dritt assolut hija dipendenti fuq prova li l-innalzament tal-hajt huwa imotivat <u>biss</u> minn spirtu emulatorju jew vessatorju –* ***King v. Galea et****, deciza minn din il-Qorti fit-8 ta' Jannar 2010. L-atti*

*emulativi, jinghad fil-kawza **Bonello Du Puis v. Bonnici**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fit-22 ta' April 2009, b'approvazzjoni ghal dak li gie deciz fl-Italja:*

"sono caratterizzati dallo scopo esclusivo di nuocere, o di recare molestia ad altri; si e` al di fuori dell'ipotesi dell'atto di emulazione, nel caso un cui il proprietario, che l'atto ha compiuto, si proponga di trarne un vantaggio apprezzabile, come, nel caso della comunione forzosa del muro sul confine, il vantaggio di fare del muro stesso qualunque uso compatibile con la sua natura e con I diritti del vicino, fra i quali usi rientra anzitutto quello di servirsi del muro come recinzione del proprio fondo. (Cass.; 12 Ottobre 1960, n. 2670, Giust. Civ., Mass, 1960, 1015) (p. 588)."

32. Dwar l-innalzament ta' ħajt diviżorju reż komuni, ġie mbagħad ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Cauchi vs Charles Byers***[10]:

Il-posizzjoni legali dwar kif għandu jiġi interpretat id-dritt ta' innalzament fuq ħajt komuni minn wieħed mill-koproprjetarji jagħtiha r-Ricci (ara Diritto Civile, Vol II, Titolo V, Capo VIII, para 388, pag 502, Ediz UTET, 1912) u cjoe:

"Quante le volte pero' tale alzamento vogliasi fare per pura emulazione, per oscurare cjoe la proprieta' del vicino senza alcun utile per l'edificante, riteniamo che il magistrato possa vietarlo, perche' non e' possibile che la legga intenda accordare dei diritti al solo scopo di nuovere ad altri";

[10] Qorti tal-Appell (Superjuri), 14 ta' Marzu 1995 (Vol LXXIX.II.ii, p 367 *et seq*)

F'deċiżjoni mogħtija mill-Corte di Cassazione ta' Turin fit-22 ta' Lulju 1874 (Giur. It. Vol XXVII-I-42), ġie inoltre ritenut:

"che l'alzamento del muro comune, mentre non arricherebbe alcun utile a quegli che lo progetto', non potrebbe a meno di nuocere al vicino, la nuova opera puo' essere vietata in omaggio alla ragione della legge ed al principio _malitiis non esse indulgendum_*";*

33. In oltre, imbagħad, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Joseph u Eunice konjuġi Grima vs Brian German***[11], il-Qorti tal-Appell (Superjuri) trattat każ ta' ħajt diviżorju illi ġie innalzat mill-konvenut mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti, b'riżultat illi d-dawl li kien jidħol fil-proprjeta' tar-rikorrenti ġie ridott drastikament. Il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet:

Fil-kaz in ezami jidher li l-atturi qed jirreklamaw is-servitu ta' prospett u ta' dawl in forza, u bhala konsegwenza, tal-provvedimenti tas-servitu maghrufa bhala "altius non tollendi" billi jippretendu li l-konvenut ma ghandux il-fakolta` li jezercita d-dritt moghti lilu bl-Artikolu 414 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li, kif rajna aktar 'il fuq, jitkellem dwar id-dritt ta' kull komproprjetarju li jgholli l-hajt komuni. Din is-servitu`, izda, hija servitu` li ma tidhirx u ghalhekk tista` tigi akkwistata jew b'titolu, jew, in kwantu hija servitu` negattiva, tista` wkoll tigi akkwista bi preskrizzjoni minn dak inhar li l-pussess jibda jigi ezercitat wara li s-sid tal-fond dominanti, b'ittra ufficjali, protest, jew att gudizzjarju iehor, ma jkunx halla lis-sid tal-fond servjenti jinqeda bih kif irid. (Artikolu 463(2)).

[11] Appell Ċivili Nru 2422/1999/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 24 ta' Settembru 2004

> *Fil-kaz in ezami jirrizulta li t-tieqa u l-bieb jinstabu fil-fond tal-attur u mhux fil-hajt divizorju u bhala tali ma jistghux jigu kunsidrati bhala servitu` billi ma hu qed jigi ezercitat ebda jedd fuq il-fond tal-konvenut. U nkwantu qed jigi reklamat dritt ta' "altius non tollendi" minhabba xi dritt ghad-dawl jew prospett reklamat, jigi osservat li ma jirrizultax li hemm xi att pubbliku li jistabilixxi dan d-dritt jew li l-konvenut, qua sid il-fond "servjenti", gie interpellat biex ma jinqedix bid-drittijiet tieghu kif koncess mil-ligi. Jibqa' ghalhekk vigenti d-dritt tal-konvenut koncess lilu bl-Artikolu 414 tal-Kap 16 b'mod li l-konvenut ma ghandu ebda divjet li jinalza l-hajt komuni.*

34. Huwa evidenti għalhekk illi, kemm jekk il-ħajt huwa miżmum bejn il-partijiet in komuni, u kemm jekk il-ħajt jappartjeni lill-konvenut biss, il-konvenut:

    (a) Għandu kull dritt illi jalza l-ħajt, sakemm ma jkunx qiegħed jagħmel dan bi spirtu emulatorju jew vessatorju;

    (b) Mhu limitat bl-ebda għoli partikolari, ħlief bil-minimu stabbilit fl-Artikolu 408 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

    (c) Fil-każ illi ma jkunx hemm il-kunsens tal-ġar, għandu jara illi x-xogħol ma jkunx ta' periklu jew ħsara għall-jeddijiet tal-ġar l-ieħor. Dan billi jqabbad periti għal dan il-għan;

35. Ir-rikorrenti jagħmlu fit-trattazzjoni tagħhom tal-mandat odjern referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Mary Grech pro et noe vs Joseph Borg***[12]***.*** Il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi f'din is-sentenza l-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet illi, *"L-għoli tal-ħajt allura 'l fuq mil-livell tal-għalqa tal-appellanti ma kienx hemm għalfejn jissupera għoli ta' metru u nofs kif provdut fis-subinċiż ċ tal-artikolu 408"*, ir-raġuni illi għaliha l-Qorti

[12] Ċit Nru 923/94, Qorti tal-Appell (Superjuri), 14 ta' Jannar 2002

waslet għal din il-konklużjoni kienet illi l-ħajt tas-sejjieħ illi kien waqa', kien qiegħed jerġa' jinbena mill-konvenut, filwaqt illi kienu r-rikorrenti illi riedu jiddettaw l-għoli tal-ħajt. L-għalqa tal-konvenut kienet f'livell aktar baxx minn dik tar-rikorrenti, u għalhekk il-Qorti qalet illi, *"konsegwentement l-atturi ma setgħux jippretendu illi l-ħajt ikun iżjed għoli minn metru u nofs minn naħa tal-proprjeta' tiegħu. In oltre una volta l-liġi tipprovdi illi l-ħajt in eċċess għal dak l-għoli kellu jitqies ta' proprjeta' esklussiva tal-konvenut appellant ma setgħux l-atturi appellati jeżigu illi dan l-eċċess jinbena sal-għoli li kien qabel."* Dak li kienet qed tikkonferma l-Qorti tal-Appell (Superjuri), għalhekk, kien illi: (a) il-qisien fl-Artikolu 408 tal-Kap 16 huwa l-għoli minimu illi għandu jinbena l-ħajt, u (b) illi l-ġirien m'għandhomx dritt jiddettaw lil min qed jgħolli l-ħajt preċiżament kemm jixtieqU illi jiġi mgħolli l-ħajt;

36. Tenut kont tal-premess, din il-Qorti ma tqisx illi ġie sodisfaċentement pruvat mir-rikorrenti illi huma għandhom xi jedd *prima facie* illi għandu jiġi kawtelat bl-ilqugħ tat-talba odjerna. Jirriżulta ben ċar sal-grad rikjest mil-liġi fi proċeduri ta' din ix-xorta, illi:

(a) L-intenzjoni tal-intimat hija sempliċiment illi jkollu aktar privatezza fil-proprjeta' privata tiegħu, għaliex huwa evidenti, saħansitra anke mir-ritratti minnu esebiti bħala **Dok MZ8** a fol 54 *et seq* tal-proċess, illi numru ta' kmamar fil-lukanda ġestita mis-soċjeta' rikorrenti fi proprjeta' tar-rikorrenti l-oħra, għandhom vista fuq il-proprjeta' privata tal-intimat. Din il-Qorti ma tqisx illi l-intenzjoni tal-intimat illi jgħolli l-ħajt sabiex jevita l-introspezzjoni għal ġol-proprjeta' tiegħu hija waħda illi tirrendi l-innalzament tal-ħajt bħala kappriċċ;

(b) L-intimat huwa konfortat kemm mil-liġi kif ukoll minn ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin f'dak illi jirrigwarda l-fatt illi huwa għandu dritt jgħolli l-ħajt sal-livell illi jixtieq hu, anke mingħajr il-kunsens tal-ġirien tiegħu, gialadarba l-iskop wara l-innalzament mhux wieħed emulatorju jew vessatorju;

(c) Ir-rikorrenti ma ġabu l-ebda prova illi għandhom xi dritt *prima facie* ta' *altius non tollendi* fuq il-fond tal-konvenut;

(d) L-intimat ressaq prova tal-fatt illi huwa qabbad Periti sabiex jistabbilixxu kif għandu jsir ix-xogħol b'mod illi ma ssirx ħsara lill-ġirien, fil-forma ta' *Method Statement* immarkat bħala **Dok MZ7** a fol 43 *et seq* tal-proċess. Tajjeb jingħad illi dan il-*Method Statement* jidher illi kien jifforma wkoll parti mill-applikazzjoni għall-permess tal-iżvilupp intavolata mill-konvenut, b'dana illi ġie kkonsidrat ukoll mill-Awtorita' tal-Ippjanar fl-għoti tal-istess permess;

37. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi **ma ġiex sodisfaċentement pruvat** illi jissussisti l-ewwel element rikjest mil-liġi sabiex tintlaqa' talba għall-ħruġ tal-mandat odjern.

B. It-Tieni u t-Tielet Rekwiżiti

38. Hekk kif ġie senjalat aktar 'il fuq, ir-rekwiżiti illi jeħtieġ jissussistu għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni huma kumulattivi u mhux alternattivi. Għaldaqstant, fin-nuqqas tal-ewwel rekwiżit sabiex tiġi milqugħa t-talba odjerna, il-Qorti għandha obbligu illi tiċħad it-talba kif dedotta, u sejra tastjeni milli tagħmel indaġini dwar jekk jissussistux it-tieni u tielet rekwiżiti għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni kif mitlub.

Decide

39. Għal dawn il-motivi, u peress illi nstab illi huma nieqsa l-elementi rikjesti sabiex tintlaqa' talba bħal dik in eżami, din il-Qorti sejra:

(i) ***Tirrevoka contrario imperio*** d-digriet minnha mogħti nhar it-tnax (12) ta' Mejju 2023; u

(ii) **Tiċħad** it-talba rikorrenti.

Bl-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri kontra r-rikorrenti.

Digriet kamerali mogħti llum, il-Ħamis, 8 ta’ Ġunju 2023.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur