MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-12 ta' Jannar, 2009

Rikors Numru. 704/2008/1

Simone De Brincat
Lydia Vella u zewgha t-tabib Dr. Carmel Lino Vella
Carmel Azzopardi f'ismu proprju
u f'isem huh Paul Azzopardi
assenti minn dawn il-gzejjer
-vs-
John Baptist Sammut

Il-Qorti

Rat ir-rikors ta' John Baptist Sammut li permezz tieghu ppremetta:

Illi r-rikorrenti Simone De Brincat, Lydia Vella, t-Tabib Dr. Carmel Lino Vella u Carmel Azzopardi proprio et nomine talbu u ottjenew l-ispedizzjoni ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat, kopja ta' liema mandat ta' inibizzjoni u

digriet relattiv jinsabu hawn annessi u mmarkati bhala dok. ‘A’;

Illi konsegwenti ghall-ispedizzjoni ta’ l-imsemmi mandat ta’ inibizzjoni r-rikorrenti ntavolaw l-kawza fl-ismijiet premessi fejn fost affarijiet ohra talbu lil dina l-Onorabbli Qorti tordna u tikkundana lill-intimat sabiex jaghmel ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex jerga’ jirripristina l-proprjeta’ tar-rikorrenti ghal kif kienet qabel u dan billi senjatament:

i. Jerga’ jtella’ l-hajt li kien hemm bejn il-proprjetajiet u fuqu jerga’ jtella’ l-hajt in parte fuq il-hajt komuni u in parte fuq il-proprjeta’ tar-rikorrenti konjugi Vella u tar-rikorrenti De Brincat bil-gebel antik kif kien;
ii. Jerga’ jirripristina s-sistema tad-dawl li sfat distrutta meta twaqqa’ l-hajt;
iii. Jerga’ jirripristina l-ghamara, ossija garden furniture, inkluz xkaffar tal-gebel, li tkissret meta waqa’ l-hajt;
iv. Jerga’ jirripristina l-pjanti kollha li gew distrutti;
v. Jerga jirripristina l-hajt li hemm wara l-proprjeta’ tar-rikorrenti l-ohra Azzopardi inkluz li jerga’ jqieghed il-pedament taht dan il-hajt kif kien qabel.

Illi fost id-dokument ezebiti mar-rikors promotur fuq imsemmi hemm rapport rilaxxat mill-Perit tar-rikorrenti, l-Perit Daniel Grima, li jgib id-data ta’ l-14 ta’ Lulju, 2008 u li gie mmarkat bhala Dok. VG20 u li jispjega fid-dettal kif qieghed jigi propost li jsir ix-xoghol ta’ ripristinu tal-hajt divizorju. Kopja ta’ dan ir-rapport qieghed jigi hawn ezebit u mmarkat bhala Dok. B;

Illi kif ghandu jirrizulta mir-risposta mahlufa ta’ l-intimat dan ta’ l-ahhar qieghed jaccetta u ilu li jaccetta l-proposta tal-Perit Daniel Grima kif kontenuta fl-imsemmi rapport tal-14 ta’ Lulju, 2008 (Dok. B) izda qieghed jinzamm milli jezegwixxi x-xoghol skond din il-proposta billi r-rikorrenti qeghdin jippretendu li l-intimat jiddepozita ammont ta’ flus jew jipproduci garanzija bankarja in garanzija ta’ l-ezekuzzjoni tax-xoghol. L-intimat wera d-**disponibilita** tieghu li jissottometti ruhu ghall-hlas ta’ penali ghall-ammont kospikwu u f’forma ta’ danni pre-likwidati bhala

garanzija li x-xoghol propost u accettat minnu isir izda r-rikorrenti minghajr ebda gustifikazzjoni u motivati biss minn pika minghajr sens qeghdin jirrifjutaw dan u qeghdin jinsistu li jew isir id-depozitu jew tinghata garanzija bankarja jew ix-xoghol pretiz minnhom ma jsirx;

Illi l-unika cirkostanza li qieghdha zzomm lill-intimat milli jezegwixxi x-xoghol mehtieg skond l-imsemmija proposta tal-Perit Daniel Grima huwa l-mandat ta’ inibizzjoni vigenti u l-intransigenza minghajr gustifikazzjoni tar-rikorrenti;

Illi l-istess mandat ta’ inibizzjoni u l-intransigenza tar-rikorrenti qeghdin ukoll jimpedixxu milli jigu ezawriti l-parti l-kbira tat-talbiet tar-rikorrenti u b’hekk tigi rizolta vertenza li tinsab quddiem din l-Onorabbli Qorti;

Illi oltre dan l-intimat lest li jintrabat li jaghmel dawk it-tiswijiet l-ohra kollha li jigu oggettivament riskontrati bhala li huma mehtiega u dan flimkien mal-bini tal-hajt divizorju skond l-imsemmija proposta tal-Perit Daniel Grima;

Illi ma huwiex gustifikat li jinzamm il-Mandat ta’ Inibizzjoni, jekk il-lanjanzi kontenuti fil-premessi li a bazi u in sostenn taghhom gie milqugh dak l-istess Mandat ta’ Inibizzjoni u li segwew f’forma ta’ talbiet fil-kawza odjerna fl-ismijiet premessi, jistghu jigu sodisfatti kemm il-darba l-effetti ta’ dan il-Mandat ta’ Inibizzjoni jigi sospizi u/jew imnehhija ghal kollox;

Ghaldaqstant l-esponent intimat in vista tal-premess u sabiex dak mitlub mir-rikorrenti fl-istess rikors promotur taghhom isehh u b’hekk jigi evitat smigh ta’ kawza li tista’ facilment tigi rizolta, umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. ghat-tenur ta’ dak provdut f’sub-paragrafu (f) ta’ subartikolu (1) tal-Artikolu 836 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili – Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta tirrevoka l-mandat ta’ inibizzjoni numru:779/2008/RCP fl-ismijiet: ‘*Simone de Brincat et versus John Baptist Sammut’* dekretat fit-3 ta’ Gunju,

2008 u dan taht il-kundizzjonijiet u provvedimenti li l-istess Onorabbli Qorti tqis xierqa li tordna; u

2. li tisma’ dan ir-rikors bl-urgenza u possibilment qabel id-data ghas-smiegh tal-kawza li tmiss cioe’ qabel is-26 ta’ Novembru, 2008 u dan in vista’ tal-fatt li l-Mandat ta’ Inibizzjoni qieghed izomm milli jitkompla x-xoghol ta’ kostruzzjoni f’mument u f’sitwazzjoni meta l-vertenza reali u effettiva mertu ta’ l-istess Mandat ta’ Inibizzjoni tista’ tigi rizolta jekk jigi premess lill-intimat li jaghmel ix-xoghol kif propost mill-Perit tar-rikorrenti kif fuq spjegat.

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta ta’ l-intimati a fol. 21 tal-process fejn permezz taghha ppremettew:

1. Illi t-talbiet tal-konvenut, rikorrenti odjern ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu u dan ghas-segwenti ragunijiet:

2. Wiehed mill-punti principali f’din il-kawza huwa li l-konvenut, rikorrent odjern, ghandu jerga’ jirripristina kollox kif kien qabel, u sabiex ma jhaffirx f’inqas mid-distanza legali. Il-Qorti tista’ tara l-attitudni li jiehu r-rikorrentii odjern anke fit-twegiba mahlufa tieghu meta jghid illi ‘5. *Illi dwar id-distanza legali li wiehed ghandu jzomm bejn proprjeta’ ta’ vicin u l-lok fejn isir zvilupp konsistenti fi thaffir, huwa maghruf li n-necessita li tinzamm din id-distanza legali hija marbuta ma’ l-att ta’ thaffir fl-art u mhux ma’ tnehhija ta’ hamrija. Thaffir effettivament ma sarx u dan kif sejjer jigi ppruvat waqt is-smiegh tal-kawza. <u>Fi kwalunkwe kaz anke jekk ghall-grazzja ta’ l-argument ikun sar thaffir li ma jirrispettx id-distanza legali l-konsegwenza legali ghal tali att hija li dak li ma jkunx irrispetta tali distanzi jkun responsabbli ghal kull hsara li tista’ tigi kkawzata b’rizultat ta’ tali mankanza’</u>* (sottolinejar u enfazi ta’ l-intimati odjerni). Jigifieri li qieghed jghid hawn ir-rikorrenti huwa li hu ma jipurtah xejn minn dak li tghid il-ligi dwar id-distanza, ghax il-konsegwenza legali hija li, f’kaz li ma josservax din id-distanza, huwa jkun responsabbli ghad-danni;

3. Illi di piu' jinghad illi ghalkemm waqt it-trattativi u wara li kien inhareg il-mandat ta' inibizzjoni kien hemm referenza ghal xi forma ta' depozitu sabiex jaghmlu tajjeb ghal hsarat li l-atturi, intimati odjerni sofrew ingustament, mhux minnu li hija din il-kwistjoni li qieghda zzomm lill-atturi milli jaslu f'forma ta' ftehim ma' l-intimat, rikorrenti odjern. Hija pjuttost l-attiudni ta' *might is right* li qieghed jiehu r-rikorrenti odjern, kemm ma' l-intimati, li huma niex li qatt ma rifsu l-ghatba tal-Qorti u kemm ma' din l-istess Qorti. Ghandu jirrizulta mir-ritratti li hawn ezebiti ma' din ir-risposta li minkejja li hemm digriet ta' Qorti li jzomm lir-rikorrenti milli jaghmel kwalsiasi tip ta' xoghol, huwa xorta wahda baqa' jaghmel l-istess. Tajjeb li jinghad illi minkejja l-ordni ta' din l-Onorabbli Qorti sabiex l-intimat ma jaghmilx jew ma jqabbadx niex sabiex jaghmlu xogholijiet fil-parti tal-proprjeta' kolpita bil-mandat ta' inibizzjoni din l-istess ordni waqghet fuq widnejn torox. Torox peress illi r-rikorrenti odjern baqa' jaghmel ix-xogholijiet li gie pprojbit li jaghmel u dan kif jixhdu r-ritratti hawn annessi u mmarkati bhala Dok. VG 21 sa Dok. VG 32. Ahseb u ara kemm tista' tiswa xi ordni tal-Qorti biex inehhi l-bini jkun bena kontra l-ligi. B'hekk zgur li l-intimati odjerni sejrin ikomplu jsofru ngustizzja, liema ngustizzja twaqqfet temporanjament bil-hrug ta' dan il-mandat;

4. Ir-rikorrenti huwa maghruf kemm huwa bniedem eluziv ghal marixxalli tal-Qorti u fil-fatt, ir-rikors maghmul mill-intimati odjerni sabiex din l-Onorabbli Qorti tordna li jittiehdu proceduri ta' disprezz fil-konfront tieghu ghadu mhux notifikat!

5. Illi lanqas ma huwa minnu li l-konvenut, rikorrenti odjern, irid jimxifuq ir-rapport tal-Perit Grima fl-intier tieghu. Fejn il-Perit Grima qal illi *'the Applicant shall not, in any way, make use of the wall in question'* (ara l-ahhar paragrafu tar-rapport Dok. VG 20), ir-rikorrenti odjern ma jridx josserva dan u jrid jibni fuqu. Ghalhekk qabad u haffer u waqqa' dan il-hajt halli jkun jista' jibnieh kif joghgob lilu! Illi ghalhekk din il-Qorti ghandha tara li l-intenzjoni tal-konvenut, rikorrenti odjern, huwa li huwa jaghmel li jrid, jibni kif irid u mbaghad ihallas id-danni. Li

ma jghidx ir-rikorrenti huwa li huwa jhallas id-danni jekk ikollu biex! Dan qieghed jinghad mill-intimati peress li skond id-dokument hawn ezebit (Dok. VG 33), r-rikorrenti ghandu jaghti mal-mitejn u tmintax-il elf liri Maltin (Lm218,000) u li din il-proprjeta' ta' San Pawl il-Bahar, kif ukoll proprjeta' ohra qeghdin jaghmlu tajjeb ghal dan l-ammont. Inbilli r-rikorrenti jghid illi huwa kien lest li jhallas *'penali ghall-ammont kospikwu u f'forma ta' danni pre-likwidati bhala garanzija li x-xoghol propost u accettat minnu jsir izda r-rikorrenti [*intimati odjerni*] minghajr ebda gustifikazzjoni u motivati biss minn pika minghajr sens qeghdin jirrifjutaw dan u qeghdin jinsistu li jew isir depozitu jew tinghata garanzija bankarja jew ix-xoghol pretiz minnhom ma jsirx'.* Wara li hawn dan l-ammont konsiderevoli xi jhallas, ir-rikorrenti seta' offra elf lira kuljum, ghax zgur li ma kienx possibbli ghalih li jhallas dan l-ammont. Allura l-intimati kienu ser jigu f'sitwazzjoni fejn huma jkollhom joqoghdu kif irid il-konvenut, rikorrenti odjern, u ma jghidu xejn. Ihallu lir-rikorenti jghaddi u jghaffeg minn fuqhom u ma jghidulu xejn. Dan zgur li ma tridux il-ligi u huwa ghalhekk ukoll utili u essenzjali li dan il-mandat jibqa' ghax huma ma ghandhom l-ebda mod iehor sabiex jipprotegu l-interessi taghhom;

6. F'kaz illi dan il-mandat jitnehha u l-kawza tintrebah mill-atturi, intimati odjerni, jista' jinghad fir-realta' li ser ikun hemm il-possibilita' li r-rikorrenti jwaqqa' s-sulari kollha li ser itella' fuq il-hajt ta' l-intimati odjerni? Ir-risposta hija fin-negattiv, u l-hsara li soffrew diga' l-intimati odjerni sejra tkompli tigi perpetwata.

7. Illi r-rikorrenti, donnu ma qarax l-ewwel zewg talbiet tar-rikors mahluf, u cioe' fejn din il-Qorti giet mitluba sabiex tiddikjara li huwa ma zammx id-distanza legali (l-ewwel talba) u sabiex tordnalu li huwa jzomm tali distanza (it-tieni talba). Ir-rapport tal-Perit Grima, li dwaru jaghmel tant enfazi r-rikorrenti odjern, jitkellem proprju fuq il-hajt divizorju kif kien qabel ma saru x-xogholijiet illegali da parti tar-rikorrenti. Dan ir-rapport sar fl-isfond ta' ftehim li r-rikorrenti pprovaw jilhqu wara li gie ottenut il-mandat ta' inibizzjoni li tieghu qieghed jintalab ir-revoka bir-rikors odjern. Ghar-ragunijiet li jaf biss ir-rikorrenti odjern, huwa

ma riedx jaccetta dan. Kien ghalhekk li sar dan ir-rappport u ghal ebda raguni ohra. Fejn dan ir-rapport jitkellem dwar kif ghandu jigi l-pedament *de quo*, zgur li l-kontenut tieghu ma huwa ta' ebda utilita' ghal zewg talbiet ta' l-atturi, intimati odjerni fil-proceduri li huma stitwew quddiem din l-Onorabbli Qorti permezz tar-rikors mahluf taghhom;

8. Illi finalment ghar-rigward tal-kwistjoni ta' tnehhija ta' hamrija, issir referenza ghad-decizjoni moghtija minn din l-Onorabbli Qorti, kif diversament ippreseduta mill-Onor. Imhallef Tonio Mallia, nhar l-14 ta' Ottubru, 2004 fil-kawza fl-ismijiet **Eric Fenech Pace et vs Bajja Developments Ltd** li qalet illi *'It-tnehhija ta' saffi ta' hamrija minn taht il-hajt huwa 'thaffir' li ma kellux isir. F'dan il-kuntest issir referenza ghas-sentenza studjata u ricerkata li tat din il-Qorti fil-kawza* ***<u>Mangion</u>*** ***<u>vs Borg</u>*** *fit-3 ta' Frar, 1983. Fiha ntqal li 'l-artikolu 476 (illum 439) jistabbilixxi f'termini generali a rigward ta' kull speci ta' fond id-distanza li ghandha tigi osservata fi kwalunkwe thaffir, <u>ikun xi jkun l-oggett ta' dak it-thaffir</u>. Din id-distanza ta' zewg piedi u nofs giet stabbilita b'mod kategoriku u ghandha dejjem tigi osservata, u l-vicin ghandu dritt jitlob li tigi osservata din id-distanza anke jekk* ma jippruvax danni'. Mela zgur mhux minnu, almenu legalment dak li jghid il-konvenut, rikorrenti odjern, illi t-tnehhija ta' hamrija ma jikostitwiex thaffir. Dan apparti li anke jekk din il-Qorti tara r-ritratti ezebiti mar-rikors promutur fosthom Dok. VG 4, Dok. VG 13, Dok. VG 14 u ohrajn. Hija ghandha mall-ewwwel tinduna kemm din tat-'*tnehhija tal-hamrija*' hija biss invenzjoni tar-rikorrenti odjern sabiex jipprova jahbi l-vera intenzjoni tieghu u cioe' li jwaqqa' l-hajt, jibni hajt mill-gdid kif irid hu u jibqa' tiella bl-izvilupp kif jidhirlu xieraq, minghajr ma jaghti kaz ghad-drittijiet ta' l-intimati odjerni.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment sabiex din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad dan ir-rikors bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Rat l-atti kollha tar-rikors u d-dokumenti ezibiti ;
Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw :

Kontestazzjoni

Ir-rikorrent qed jitlob ir-revoka tal-mandat ta’ inibizzjoni in kwistjoni billi hu qed isostni li hu lest li jesegwixxi x-xogholijiet kif proposti mill-Perit Grima imqabbad mill-intimati (Dok a fol 15) izda l-intransigenza ta’ l-intimati, li qed jinsistu fuq garanzija jew depozitu, u l-fatt li il-mandat jibqa’ in vigore, qed jaghmilha impossibili li l-post jigi repristinat kif jixtiequ l-intimati.

L-intimati wiegbu li t-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda billi mhux veru li r-rikorrent irid joqghod fuq ir-rapport tal-Perit Grima billi hu jrid jibni fuq il-hajt divizorju mentri l-perit qed ighid li m’ghandux isir uzu minn dana l-hajt. Fit-tieni lok ir-rikorrenti ghadu qed jinsisti li ma jzommx id-distanza legali kif qed jitolbu l-intimati.

Konsiderazzjonijiet

Illi l-intimati jridu li l-hajt li twaqqa’ mir-rikorrent jerga’ jitqieghed kif kien, u li r-rikorrent izomm id-distanza legali li hu ma zammx. Dan hu l-mertu tal-kawza li l-intimati ghamlu kontra r-rikorrent in segwitu ghall-akkoljiment tat-talba taghhom ghal-hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni.

Illi l-intimati ma jridux li r-rikorrent jibni fuq il-hajt divizorju u jridu li hu jzomm id-distanza legali minn dana l-hajt. Jidher pero’, anke mir-risposti tar-rikorrent, li hu mhux intenzjonat li jaghmel dana izda irid jkompli jibni fuq dana l-hajt u jtella xi tlett sulari bi pregudizzju ghall-intimati, li jekk jirbhu l-kawza li ghamlu kontra r-rikorrenti, wisq probabbli dawn jibqghu hemm u ma jitwaqqghux.

Illi ghalxejn ir-rikorrent ighid li jrid isegwi r-rapport tal-perit Grima meta hu mhux lest li izomm id-distanzi legali u jibni l-hajt kif kien. Il-proposta ta’ Perit Grima kien biss a fini ta’ transazzjoni u biex jigi stabbilit il-pedament tal-hajt fejn kien. Il-kawza ta’ l-intimati hija dwar il-ground level il-fuq, fejn ma nzammitx id-distanza legali u fejn il-hajt twaqqa’.

Kwantu ghall offerta tar-rikorrent li tigi mposta penali fuqu biex jadempixxi l-obbligi li jista’ jassumi, l-intimati mhux

qed jaccettaw dina l-proposta billi huma jridu jserrhu mohhom b'garanzija bankarja jew depozitu, billi ghandhom dubbji serji kemm ir-rikorrent se jasal biex ihallas kwalunkwe penali li tista' tigi mposta.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi;
Il-Qorti tiddeciedi;
Li ma hemmx lok li l-mandat jigi revokat;
Ghalhekk tichad it-talba tar-rikorrent;
Bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------