MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2014

Appell Civili Numru. 1289/2007/1

Michael Debono u martu Mary Debono u b'digriet tal-14 ta' Jannar 2014 stante l-mewt ta' Mary Debono l-atti gew trasfuzi f'isem Mario u Anthony ahwa Debono

v.

Joseph Zammit u martu Maria Victoria Zammit

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li l-atturi pprezentaw fis-7 ta' Dicembru 2007 u li jaqra hekk:

> "Illi permezz ta' Mandat ta' Inibizzjoni maghmul fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet "Joseph Zammit et vs Michael Debono et", Mandat ta' Inibizzjoni Numru 955/06 l-esponenti gew inibiti milli jibnu, jizviluppaw u jtellghu sulari ohra fis-sit bin-numru 27 Triq is-Simblija, Naxxar.
>
> "Illi dan il-mandat gie akkordat provvizorjament fis-16 ta' Gunju 2006 u sussegwentement ikkonfermat mill-istess Qorti.
>
> "Illi minhabba f'dan il-mandat l-esponenti kellhom iwaqqfu l-izvilupp li kienu qieghdin jaghmlu fuq il-proprjeta` 27 Triq is-Simblija u *inoltre, stante* illi l-esponenti kienu qeghdin jaghmlu zvilupp wiehed globali u komplessiv kemm fin-numru 27 kif ukoll il-proprjetajiet 29 u 31 Triq is-Simblija, l-izvilupp kollu kellu jieqaf kompletament.

"Illi l-kontro-mandat eventwalment hareg meta inghatat sentenza minn din l-Onorabbli Qorti fl-4 ta' Gunju 2007 fil-kawza fl-ismijiet "Joseph Zammit et vs Michael Debono".

"Illi ghalhekk f'dik il-medda ta' ftit anqas minn sena, billi l-esponenti ma setghux ikomplu bl-izvilupp fil-proprjeta' in kwistjoni, huma sofrew danni ingenti u konsistenti *inter alia*:-

"i. f'interessi. Minhabba l-imsemmi mandat il-bank li kien hareg *loan* favur l-esponenti sabiex jghin fit-tlestija tal-izvilupp gie iffrizat u ghalhekk l-esponenti ma kienux fi stat li jhallsu dawn il-kontijiet u l-kredituri taghhom bdew jezigu l-interessi.

"ii. bdil ta' rati li ccargja l-bennej billi, meta l-esponenti gew biex jergghu jkomplu bil-bini, l-bennej eziga rati godda; u *inoltre*.

"iii. telf minhabba dewmien mill-possibbilta` illi juzufruwixxu mill-proprjeta` ghas-skopijiet ta' bejgh.

"iv. billi gie dilungat il-process ta' tlestija tal-istess proprjeta` u parti mill-proprjeta` hija intiza sabiex isservi bhala residenza personali ghall-esponenti u sakemm jitlesta x-xoghol huma ma setghux joqghodu hemm u qed ikollhom jikru band' ohra kemm ghal skopijiet residenzjali, kif ukoll biex jahznu l-affarijiet personali taghhom sakemm l-izvilupp jitlesta.

"Illi l-konjugi Zammit huma unikament responsabbli ghal dawn id-danni u *inoltre*, l-imsemmi mandat sar malizzjosament, frivolozament u/jew vessatorjament u ghalhekk ghandhom jaghmlu tajjeb ghad-danni relattivi.

"Illi fuq il-hajt divizorju bejn il-propjeta` tal-epsonenti konjugi Debono u dik tar-rikorrenti konjugi Zammit, fil-livell fejn qabel kien hemm il-bejt, fuq parti tal-hajt li kienet qieghda sservi bhala opramorta, ir-rikorrenti konjugi Zammit ghamlu forma ta' tambocc u cioe' *frame structure* tal-metall b'erba' tebqiet biex jghattu x-*shaft* taghhom u liema *frame structure* qieghda tpoggi fuq l-istess hajt b'mod

illi sabiex dan il-hajt jigi mgholli kif trid il-ligi, huwa necessarju sabiex dan it-tambocc jigi mcaqlaq.

“Illi tali tambocc sar minghajr il-kunsens jew approvazzjoni tal-esponenti u *inoltre,* m'huwiex konformi ma’ dak li tirrikjedi l-ligi.

“Illi l-intimati gew mitluba diversi drabi sabiex inehhu jew almenu jcaqalqu tali tambocc izda baqghu inadempjenti.

“Illi l-esponenti qed itellghu l-hajt divizorju bil-*bricks* u eventwalment dan il-hajt ghandu bzonn li jigi mkahhal u *finished* esternament u cioe` fuq in-naha li thares fuq l-bejt tal-konjugi Zammit.

“Illi l-konjugi Zammit iddikjaraw li m'humiex bi hsiebhom jhallu lill-haddiema inkarigati mill-esponenti sabiex jaghmlu dan x-xoghol u dan minkejja li l-esponenti ghandhom kull dritt li jaghmlu hekk billi dan huwa hajt divizorju u anke billi dan huwa rikjest skont l-arti u sengha.

“Illi ghalhekk l-istess rikorrenti talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

“1. Tiddikjarahom responsabbli ghad-danni sofferti mill-esponenti ghar-ragunijiet premessi.

“2. Tillikwida d-danni relattivi u dan jekk hemm bzonn b'opra ta' periti nominandi; u

“3. Tikkundanna lill-intimati solidament bejniethom sabiex ihallsu lill-esponenti d-danni hekk likwidati.

“4. Tikkundanna lill-konjugi Zammit sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, inehhu t-tambocc b'tali mod li ma

jistriehx fuq il-hajt divizorju u fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti sabiex jaghmlu dan a spejjez tal-konjugi Zammit.

“5. Tawtorizza lill-esponenti sabiex meta l-hajt divizorju jigi kostruwit, li huma jew nies minnhom nkarigati jkunu jistghu jkahhlu u jaghmlu dawk x-xoghlijiet li tirrikjedi l-arti u sengha fuq il-parti esterna ta’ dan l-hajt u dan jekk hemm bzonn billi jidhlu fl-*airspace* tal-propjeta` tal-konjugi Zammit u dan jekk hemm bzonn anke bl-assistenza ta' Marixxal tal-Qorti u/jew Pulizija liema assistenza tkun a spejjez tal-intimati konjugi Zammit.

“Bl-ispejjez kontra l-intimati u bl-interessi mid-data tal-prezentata tal-prezenti, liema intimati huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u b’riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti.”

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

“1. Illi kontrarjament ghal dak li inghad fir-rikors guramentat tar-rikorrenti Michael u Mary konjugi Debono, fit-18 ta' Lulju 2006 l-Onorabbli Qorti diversament preseduta laqghet defenittivament it-talba tal-konjugi Zammit ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni numru 955/06 kontra r-rikorrenti dwar is-sid indikat fir-rikors.

“2. Illi fit-2 ta' Awwissu 2006 il-konjugi Debono kienu talbu lill-Qorti b'rikors numru 709/06GV li *a tenur* tal-**artikolu 838A tal-Kap 12**, li l-konjugi Zammit jaghtu garanzija biex taghmel tajjeb ghad-danni u imghax sofferti u li jistghu isofru l-esponenti u fin-nuqqas li tnehhi l-att kawtelatorju indikat hawn fuq. Fil-31 ta' Awwissu 2006 il-Qorti (Cit nru. 709/06GV) filwaqt li cahdet it-talba tar-rikorrenti Debono ghar-revoka tal-mandat in kwistjoni kemm *in toto* jew in parti, laqghet it-tieni talba tar-rikorrenti billi ordnat lill-intimati Zammit jaghtu garanzija bankarja ta' erbat elef lira Maltin (Lm4000) illum disat elef tliet mija u sbatax-il ewro u disgha u erbghin centezmu (€9317.49c), ghall-ghanijiet ta' l-**artikolu 838A tal-Kap 12** u ddecidiet li l-ispejjez ta' din il-procedura ghandhom jigu regolati skont is-sentenza fuq il-mertu.

“3. Illi sussegwentement il-Qorti (Cit nru. 694/06GV) fl-4 ta' Gunju 2007 iddecidiet fuq il-mertu billi:-

“a. astjeniet milli tiehu iktar konjizzjoni taht it-talbiet (1), (3) u (4) u dwar li kien qed jinholoq abbuzivament u illegalment dritt ta' prospett mill-konvenuti (Debono) ghal fuq il-propjeta` tal-atturi (konjugi Zammit) il-Qorti qalet, "billi l-procediment hu ezawrit *stante* li sar ix-xoghol rimedjali - spejjez ghall-intimati".

“b. laqghet it-tieni talba tal-konjugi Zammit fejn il-Qorti ddikjarat illi l-appogg bejn il-propjetajiet tal-partijiet kontendenti mhux tal-wisgha rikjesti mil-Ligi *ai termini* tal-**artikolu 407 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** li jghid li l-hajt, "li qieghed biex jaqsam bini minn iehor jew bini minn fond ta' xort'ohra ghandu jkun ta' hxuna ta' mhux inqas minn 38cm".

“c. irrevokat il-Mandat ta' Inibizzjoni a spejjez tal-mandat ghall-intimati (Debono).

“4. Illi ghalhekk mhux talli l-imsemmi mandat ma sarx malizjosament frivolu jew vessatorju kif qed jigi allegat fir-rikors tar-rikorrenti b'mod ingust, anzi kienet l-istess Qorti li sahansitra b'mod repetittiv cahdet it-talba ghar-revoka tal-istess mandat kemm *in toto* u kemm in parti kif gia inghad u dan fis-seduti tal-31 ta' Awwissu 2006, fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2006 u finalment fl-4 ta' Gunju 2007 meta fis-sentenza finali l-Qorti ordnat li l-ispejjez tal-mandat ikunu ghall-intimati Debono u li ghalhekk it-talbiet tar-nkorrenti f’ dan ir-rikors guramentat ghandhom minnufih jigu michuda.

“5. Illi *oltre* dan wara d-decizjoni tal-Qorti fl-ismijiet diga` indikati tal-4 ta' Gunju 2007 fuq talba tal-esponenti tal-10 ta' Lulju 2007 l-Avukat Peter Borg Costanzi ghan-nom tal-konjugi Debono, fit-12 ta' Lulju 2007 referenza 585/2007 qal, "li ghal kull *buon fini* minn issa stess qed jinghata kunsens sabiex il-klijenti tieghek (il-konjugi Zammit) jirtiraw u jizbankaw din il-garanzija" gia indikata fil-para 2 tal-prezenti. Fit-23 ta' Lulju 2007 il-konjugi Zammit talbu lill-Qorti referenza 955/06 biex tirrevoka d-digriet tal-31 ta' Awwissu 2006 dwar l-imsemmija garanzija u fl-24 ta' Lulju 2007, il-Qorti ordnat in-notifika lill-kontro-parti (Debono) ghal sitt (6) ijiem zmien ghar-risposta. Fit-2 ta' Ottubru

2007 il-konjugi Debono nfurmaw lill-Qorti (ref. 955/06) li jaqblu u jaghtu l-kunsens taghhom ghall-izbank tal-garanzija mill-konjugi Zammit. Fl-1 ta' Novembru 2007 wara li l-Onorabbli Qorti innutat li n-nota giet a konjizzjoni taghha dak in-nhar stess laqghet it-talba biex din il-garanzija tigi irtirata u li eventwalment giet kancellata mill-bank fid-9 ta' Novembru 2007. Illi jidher car li minhabba d-dewmien tal-konjugi Debono dawn fl-ebda mument ma ressqu talbiet ghad-danni galadarba taw il-kunsens ghall-irtirar tal-garanzija imsemmija li l-iskop taghha kien biex tkopri xi dritt ta' xi danni li seta' kien hemm, u li ghal kull *buon fini* dejjem gew michuda.

“6. Rigward it-talba li, "almenu jiccaqlaq it-tambocc", dan kien tpogga madwar ghoxrin (20) sena ilu biex jipprotegi l-hajt ta' xaft li jifforma parti mill-hajt divizorju mic-carcir tal-ilma u qatt ma kien hemm ebda ilment dwaru, li wara kollox it-tambocc qed iserrah fuq il-hajt li fuqu suppost il-konjugi Debono jserrhu s-saqaf li mhux suppost jidhol aktar min-nofs il-hajt divizorju, kif sar fil-kaz tas-soqfa li bnew u li fuqhom hemm it-tilwima li giet indikata gia Ref. 1160/07. Il-konjugi Debono kienu nformati dwar il-pozizzjoni tat-tambocc u li t-tkahhil u l-*finishing* estern fuq in-naha tal-hajt divizorju tal-konjugi Zammit permezz ta' zewg ittri legali tas-17 ta' Settembru 2007 u tat-13 ta' Novembru 2007, meta gew elenkati l-problemi principali li hemm bejn il-partijiet u repetutament kien gie suggerit li l-problemi kollha inkluz dawk li issa jirrigwardaw it-tambocc u tkahhil tal-hajt ikunu diskussi bejniethom bl-ghan li jintlahaq ftehim komprensiv, ekwu u bonarju biex jigu evitati, aktar litigazzjoniet ulterjuri bhalma ilu *piu' o meno* mill-2004, li l-imsemmija rikorrenti Debono baqghu persistentement jinjoraw dan is-suggeriment.

“7. Illi fic-cirkostanzi l-esponenti sahansitra ma kellu l-ebda ghazla hlief li jintavolaw rikors guramentat (Ref. 1160/07) bic-certifikati tal-perit biex ikunu trattati l-problemi kollha pendenti u tkun regolarizzata l-pozizzjoni ghaz-zewg partijiet b'mod definittiv liema kawza l-konjugi Debono prezentaw ir-risposta taghhom fis-7 ta' Dicembru 2007 u li l-kawza gia hija appuntata ghas-smigh ghall-14 ta' Frar 2008 u li ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti Debono in partikolari t-talbiet numru 4 u 5, huma wkoll ha jigu trattati bl-ezitu tal-kawza 1160/07 u li ghalhekk ghandhom jigu wkoll michuda.

“8. Konsegwentement it-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom u l-intimati qed jitolbu fic-cirkostanzi li din il-kawza tinstema' kontestwalment mal-kawza gia appuntata 1160/07 peress li dawn jirrigwardjaw id-drittijiet tal-konjugi Zammit dwar l-istess hajt divizorju u l-izvilupp li qieghed u ghadu jsir fuqu;

"9. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li minn issa huma ingunti ghas-subizzjoni."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Gunju 2010, li in forza taghha l-kawza giet deciza billi:

"... ... filwaqt li tilqa' l-ewwel hames eccezzjonijiet tal-konvenuti biss in kwantu konsistenti ma' dak hawn deciz, u konsegwentement **tichad l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet attrici** *stante* li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif hawn deciz, u filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti in kwantu l-istess huma b'xi mod inkonsistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' ir-raba' u l-hames talba attrici biss fis-sens hawn deciz,** b'dan illi:-

"(4) Tikkundanna lill-konvenuti l-konjugi Zammit sabiex fi zmien qasir u perentorju ta' erbghin (40) gurnata mid-data ta' din s-sentenza, u taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Mario Cassar, li qed jigi nominat minn din il-Qorti ghal dan l-iskop a spejjez tal-konvenuti, inehhu t-tambocc minn kif jinsab b'mod li dan jigi rtirat biex ikun kollu kemm huwa fuq il-proprjeta' tal-konvenuti, b'dan li fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dan ix-xoghol fit-terminu qasir u perentorju hawn prefiss, l-atturi huma awtorizzati sabiex taht id-direzzjoni tal-istess Perit Arkitett jaghmlu tali xoghol huma a spejjez tal-konvenuti.

"(5) Illi dwar il-hajt divizorju mertu tal-kawza odjerna u li dwaru rrelata l-perit tekniku, tawtorizza lill-atturi sabiex huma jew nies minnhom nkarigati, taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Mario Cassar li qed jigi mqabbad ghal tali skop a spejjez tal-konvenuti, jkahhlu u jaghmlu dawk ix-xoghlijiet li tirrikjedi l-arti u s-sengha fuq il-parti esterna tal-hajt divizorju, kollox kif deskritt f'rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar datat 15 ta' Ottubru 2009 (fol. 193) nkluz dak kontenut fil-paragrafu (c) fir-relazzjoni tieghu, u jekk hemm bzonn, dejjem taht id-direzzjoni tal-istess Perit Mario Cassar, dan ix-xoghol isir billi l-konvenuti jew haddiema nkarigati minnhom jidhlu fl-*airspace* tal-proprjeta` tal-konvenuti konjugi Zammit, u dan ix-xoghol isir bl-assistenza ta' Pulizija, liema assistenza ghandha tigi provduta a spejjez tal-konvenuti, u ghal dan l-iskop din il-Qorti tordna lill-atturi sabiex a spejjez tal-konvenuti jinnotifikaw kopja legali ta' din is-sentenza lill-Kummissarju tal-Pulizija.

"Bl-ispejjez tal-ewwel tliet talbiet attrici a karigu tal-atturi, u tar-raba' u hames talbiet attrici, inkluzi l-ispejjez kollha tal-Perit tekniku Mario Cassar a karigu tal-konvenuti, l-konjugi Zammit."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi l-ewwel tliet talbiet attrici huma fis-sens li l-konvenuti jigu ddikjarati responsabbli ghad-danni li huma sofrew minhabba l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni fil-konfront taghhom fl-ismijiet "Joseph Zammit et vs Michael Debono et" Mandat ta' Inibizzjoni Numru 955/06/GV li gie milqugh provizorjament fis-16 ta' Gunju 2006 u definittavament fit-18 ta' Lulju 2006 (fol.66), li gie revokat b'sentenza datata 4 ta' Gunju 2007 fl-ismijiet **"Joseph Zammit et vs Michael Debono et"** (Citaz. Nru. 694/07/GV – fol. 67 Dok. "MD5"), u dan ghaliex inghad li l-istess mandat ikkawza danni lill-atturi ghaliex inhareg malizzjozament, frivolozament u/jew vessatorjament, u ghalhekk hemm talbiet ghal-likwidazzjoni u konsegwenti hlas ta' danni.

"Illi bhala provi l-attur Michael Debono xehed li huwa kien xtara l-fondi 27, 29 u 31 fi Triq is-Simbija, Naxxar. Huwa kien juza l-fondi 27 u 29 bhala residenza tieghu, mentri l-fond 31 kien joperah bhala restaurant. Kien xtara dawn il-fondi fil-14 ta' Dicembru 1977 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Vella. Huwa jghid li ddecieda jizviluppa l-fondi in kwisjtoni u staqsa l-konvenut, li sadanittant kien mar joqghod fil-fond adjacenti (Numri 23 u 25), jekk iridx jizviluppa dawn il-fondi flimkien. L-attur ma hax risposta minghand il-konvenut. L-atturi nkarigaw lid-ditta ta' periti Sant & Mugliett sabiex jaghmlu dan l-izvilupp. Il-permessi hargu fid-19 ta' Settembru 2005, u f'Jannar 2006 l-atturi marru joqghodu f'post iehor.

"Illi huwa kompla jghid li meta beda jitla' l-izvilupp, il-konvenuti talbuh li jtella' hajt bejn il-proprjetajiet: dan il-hajt kellu jkun bil-gebla tal-kantun u wiesgha 38cm. Wara li hadu parir, l-atturi komplew jibnu fuq il-hajt li kien hemm qabel.

Dan huwa kkonfermat mit-tifel tal-attur Mario Debono li kien il-*project manager* tal-progett. Fl-affidavit tieghu (a fol 35 *et seq*) huwa jispjega li l-konvenut kien ried li l-atturi jwaqqghu l-hajt divizorju u jtellghu hajt dobblu izda l-atturi rrifjutaw. *Inoltre*, jghid Mario Debono, il-konvenuti talbu li meta jzidu l-gholi ta' dan il-hajt huma juzaw gebel tal-kantun. Il-partijiet ippruvaw jilhqu ftehim dwar dan izda dan ma sarx.

"Illi huwa jghid li f'Gunju 2006, ircieva mandat ta' inbizzjoni minhabba l-konvenut kien qieghed jghid li kien hemm tieqa li kienet vicina wisq il-hajt divizorju. Jallega li l-atturi ghalqu din it-tieqa qabel ma dehru quddiem din il-Qorti izda xorta wahda l-mandat gie milqugh (provizjorjament fis-16 ta' Gunju 2006 u definittivament fit-18 ta' Lulju 2006). L-atturi ppruvaw jilhqu ftehim mal-konvenuti izda dan ma sarx. L-atturi kellhom japplikaw ghall-permessi godda, li fil-fatt kienu hargu izda ma setax jibni minhabba l-mandat ta' inbizzjoni. Huwa kien ghamel rikors sabiex jinhareg kontro-mandat (709/2006GV) li ma giex milqugh mill-Qorti izda l-Qorti kienet imponiet lill-konvenut jaghmel depozitu ta' Lm4,000, bhala garanzija. L-attur rega' ipprova jwaqqa' l-mandat anke wara li bdiet il-kawza l-Qorti u bis-sahha tar-rapport tal-Perit Alan Saliba mahtur mill-Qorti stess, il-Qorti ma laqghetx it-talbiet tal-attur. Il-Qorti pero` awtorizzat lill-atturi jghollu *'l-hajt tal-gnien f'distanza ta' tliet metri 'l gewwa minn fejn kien intiz li jispicca l-bini taghna biex jigi limitat l-introspezzjoni mill-proprjeta' taghna ghal tas-Sur Zammit.'* L-atturi fil-fatt ghamlu dan ix-xoghol taht is-sorveljanza tal-perit nominat mill-Qorti stess (dan huwa rifless ukoll fis-sentenza tal-Prim Awla Qorti Civili rikors 694/06/GV tal-4 ta' Gunju 2007). Il-mandat baqa' *in vigore* sakemm eventwalment giet deciza l-kawza, kif inghad, fl-4 ta' Gunju 2007, fejn il-Qorti awtorizzat li l-mandat ta' inibizzjoni jitnehha u b'hekk l-atturi komplew bix-xoghlijiet.

"Illi dwar dik il-kawza (rikors gurament Nru. 694/06GV) jirrizulta li din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Geoffrey Valenzia, kienet hatret lill-Perit Tekniku Alan Saliba sabiex jirrelata dwar l-ewwel, it-tieni u r-raba' talba attrici (il-konvenuti odjerni f'din il-kawza). Dawn it-talbiet kienu jikkoncernaw id-distanza tal-aperturi fil-proprjeta' tal-bini li kien qed isir mill-atturi u dwar l-eventwali dritt ta' prospett li jista' jigi kkreat konsegwenti ghad-distanza tal-istess aperturi mill-hajt divizorju.

"Illi l-Perit Tekniku f'dik il-kawza kien irrelata fis-sens li dawn it-talbiet ghandhom jigu milqugha b'dan li l-intimati Debono f'dik il-kawza (l-atturi odjerni) kellhom jipprolungaw il-hajt divizorju bi 3 metri lura mill-aperturi taghom ghall-gholi kollu tal-bini taghhom. Il-Qorti kienet tat provvediment f'dan

is-sens qabel li inghatat sentenza u fil-fatt dan ix-xoghol kien sar fil-mori ta' dik il-kawza.

"Illi fis-sentenza datata 4 ta' Gunju 2007 fl-ismijiet **"Joseph Zammit et vs Michael Debono et"** (Citaz. Nru. 694/07/GV – fol. 67 Dok. "MD5"), *in vista* tal-fatt li tali xoghol kien sar mill-konvenuti fil-mori tal-kawza ddecidiet billi qalet li *"ghalhekk fuq din il-kwistjoni saru xoghlijiet rimedjali billi nbnew hitan biex il-fethiet li kienu qeghdin jikkawzaw introspezzjoni fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti jinghalqu u issa hemm terrazzin maghluq fil-proprjeta' tal-intimati b'hekk l-aperturi qeghdin interni fil-proprjeta' tal-intimati.'* Ghalhekk dwar it-talbiet numri (1) (3) u (4) fl-istess kawza l-Qorti astjeniet milli tiehu konjizzjoni taghhom *stante* li l-procediment hu ezawrit *stante* li sar ix-xoghol rimedjali (fol. 76).

"Illi dwar il-kwistjoni tal-hxuna tal-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet li wkoll tqajmet f'dik il-kawza, tant li hija s-suggett tat-tieni talba attrici, inghad mill-istess Qorti fid-decizjoni taghha li l-hxuna tal-hajt in kwistjoni skont il-ligi ghandha tkun ta' mhux inqas minn 38cm pero' sostniet li l-kontendenti fil-kawza kienu qablu li l-hxuna tkun inqas (*vide* wkoll it-tieni u l-hames talba tal-mandat ta' inibizzjoni rikors 694/06GV). Izda minkejja dan l-istess Qorti sostniet li fehma taghha l-hajt divizorju kien komuni ghall-istess partijiet, izda ma jirrizultax li inbena minn xi hadd minnhom, u ghalhekk in-nuqqas fil-hxuna skont il-ligi fil-hajt ma kienet la tal-konvenuti u lanqas tal-atturi f'dik il-kawza.

"Illi fl-istess sentenza saret riferenza ghad-decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet "J. Vella vs J. Lautier" deciza 3 ta' Dicembru 2004 fejn inghad li *'hu maghruf li trattandosi hawn ta' normi stabbiliti fir-rapporti privati, hu possibbli fid-dritt u tutt'altro milli rari fil-prattika li z-zewg vicini jigu ghall-ftehim bejniethom, espress jew tacitu, biex jaghtu lill-hajt divizorju huwa anqas.'* Ghalhekk il-Qorti kienet tal-fehma li fil-kaz in ezami kien hemm accettazzjoni da parti tal-kontendenti tal-hajt kif kien.

"Illi jirrizulta li f'dik il-kawza l-atturi Zammit (il-konvenuti odjerni) kienu preokkupati li l-hajt ma kienx se jkun b'sahhtu bizzejjed sabiex jiflah ghall-bini li kien qed isir mill-konvenuti Debono f'dik il-kawza (l-atturi odjerni), izda dwar l-istess il-Perit Tekniku hemm inkarigat Alan Saliba rrelata li l-hajt kien jiflah ghall-piz mizjud mill-intimati f'dik il-kawza u li l-hsarat li kien hemm ma kienux konsegwenza ta' xi nuqqas fis-sahha tal-hajt divizorju. Gie kkonstatat ukoll li l-

konjugi Zammit setghu jingaljaw fl-istess hajt anke fil-*bricks* kif nbena u dan bil-mod kif indikat fl-ewwel paragrafu ta' pagna 10 tal-istess decizjoni (fol. 76).

"Illi *in vista* ta' dawn ir-rizultanzi l-istess Qorti laqghet it-tieni talba attrici fejn iddikjarat li l-appogg bejn il-proprjetajiet tal-partijiet kontendenti mhux tal-wisa' rikjesti mil-Ligi, izda minhabba dak minnha kkonstatat, appena indikat f'din is-sentenza, cahdet il-hames talba attrici f'dik il-kawza fejn il-konvenuti odjerni kienu talbu li l-konjugi Debono jigu ordnati li jaghmlu dawk ix-xoghlijiet rimedjali mehtiega sabiex il-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti jkun tal-wisa' rikjesta mil-ligi.

"Illi l-attur, fl-affidavit tieghu jghid li huwa sofra danni minhabba l-mandat ta' inibizzjoni. Fis-27 ta' April 2006 huwa kien ha loan ta' Lm100,000 mill-Bank of Valletta plc (Dok. "MD2") izda dan il-*loan* gie sospiz tul iz-zmien meta kien hem mil-mandat *in vigore*. L-attur kien inkariga lill-kumpannija ta' Twanny Ciappara Ltd biex tesegwixxi x-xoghol ta' bini izda meta bdew gejjin il-kontijiet l-attur ma setax ihallasx kollox u dan Ciappara zammlu l-interessi fuq il-kont li ammontaw ghal Lm752.56. Meta regghu komplew ix-xoghlijiet il-kontrattur kien qallu li ried jaghmel kuntratt gdid peress li l-affarijiet kienu gholew sadanitant. L-attur jghid li wehel ukoll sena interessi tal-bank peress li z-zmien ittawwal u kien se jdum aktar zmien biex ibiegh il-proprjeta'. L-atturi kienu qeghdin ihallsu Lm150 fix-xahar kera sakemm immorru joqghodu f'wiehed mill-appartamenti parti mill-izvilupp. Wehlu ukoll il-kera ta' garage.

"Illi skont l-affidavit tal-Perit Etienne Magri (a fol 34), huwa jikkalkula li minhabba l-fatt li x-xoghol dam wieqaf l-ammont li l-attur se jkollu ihallas iktar se jkun ta' €11,078, li jinkludu r-rati l-godda tal-bennej kif ukoll iz-zieda meta huwa ccertifika l-*bill of quantities*.

"Illi dwar l-kwistjoni ta' danni, il-konvenuti jirrilevaw li fit-23 ta' Lulju 2007, il-konvenuti kienu talbu lill-Qorti tirrevoka d-digriet taghha tal-31 ta' Awwissu 2006, fejn il-Qorti imponiet garanzija ta' Lm4,000 fil-konfront tal-konvenuti odjerni. L-atturi odjerni ma kienux oggezzjonaw ghal din it-talba u eventwalment il-Qorti kienet laqghet it-talba li l-garanzija tigi rrilaxxata (9 ta' Novembru 2007). Il-konvenuti odjerni jghidu li l-atturi f'din il-kawza f'dak iz-zmien qatt ma ressqu ilmenti dwar id-danni u ghalhekk din il-talba ghandha tigi michuda. *In oltre*, il-konvenuti jghidu li l-mandat ta' inbizzjoni gie effettivament akkordat u tnehha biss wara li kienu saru xoghol rimedjali.

"Illi din il-Qorti tosserva li skont l-artikolu 873 (1) tal-Kap.12 tal-Kap. 12 *"l-iskop tal-Mandat ta' Inibizzjoni huwa li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-manda"'* u li skont **l-artikolu 873 (2) tal-Kap.12,** *"il-Qorti m'ghandhiex tohrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent 'prima facie' jidher li ghandu dawk il-jeddijiet".*

"Illi ghalhekk ir-rikorrent fil-hrug ta' mandat jehtieg li jipprova li jezistu z-zewg elementi ghall-hrug tal-istess mandat kawtelatorju u cjoe' (i) li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet li qed jippretendi; u (ii) li r-rikorrent ikun jidher li ghandu, [*prima facie*] dawk il-jeddijiet. Dawn iz-zewg elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi.

"Illi fid-decizjoni fl-ismjiet **"Supreme Travel Limited vs Ministru Ghall-Infrastruttura, Trasport u Komunikazzjoni et"** (P.A. - 12 ta' Gunju, 2009), gie ritenut li *"l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz procedurali eccezzjonali ta' provvediment legali. Il-harsien li l-ligi timmira ghalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, minghajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu jitnehha darba ghal dejjem u b'mod irrimedjabbli. Dan ma jfissirx li l-fatt li talba ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni tintlaqa', ikun ifisser li l-jedd huwa ppruvat. Bhalma lanqas ifisser li l-fatt li talba ghall-hrug ta' Mandat bhal dak ma tintlaqax ikun ifisser li l-jedd pretiz ma jezistix. L-accertament li trid taghmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-ghemil li minnu qieghed jibza' r-rikorrent, jistax jintilef darba ghal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li ghandu fil-waqt li hareg it-talba ghall-hrug tal-Mandat".*

"Illi din il-Qorti thoss li mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenuti kellhom bazi legali sufficjenti sabiex jitolbu l-hrug tal-mandat in kwistjoni u dan johrog car mid-decizjoni ta' bejn il-partijiet odjerni fil-mertu fuq citata fejn skont kif indikat fl-istess sentenza fl-ismijiet inversi, effettivament jirrizulta li dwar l-aperturi l-atturi kellhom jaghmlu xoghol rimedjali. Dan apparti li l-kwistjoni dwar il-hajt divizorju ma kienet xejn cara u l-Qorti waslet sabiex laqghet it-tieni talba attrici ghalkemm minhabba dak hemm spjegat cahdet il-hames talba attrici f'dik il-kawza. Dan kollu jindika li l-konvenuti odjerni kienu effettivament qed juzaw ir-rimedji li ligi tipprovdi sabiex jigu salvagwardati d-drittijiet taghhom u hawn issir referenza ghas-sentenza **"S.N.Properties Limited vs George Camilleri"** (P.A. (RCP) – 6 ta' Gunju 2000 fejn inghad li kif ritenut fil-kawza fl-

ismijiet **“Jane Spiteri vs Nicholas Camilleri”** (P.A. (J.S.P.) 10 ta’ Jannar 1992) hemm enuncjati s-segwenti principji:-

“(a) Illi huwa principju fondamentali illi min jezercita dritt li jispetta lilu ma jistax jitqies li f’dan l-ezercizzju ikun responsabbli ghall-hsara li bhala konsegwenza jista’ jbati haddiehor, in omagg ghall-massima *“Qui suo iure utitur, non videtur damnum facere”,* bil-konsegwenza li d-dritt ghar-rikors ghall-protezzjoni tal-Qorti, huwa dritt li l-ezercizzju tieghu mic-cittadin ma ghandu bl-ebda mod jigi mxekkel.

“(b) Illi tali dritt tac-cittadin ghar-rikors lejn il-Qorti ma ghandux jigi abbuzat.

“(c) Illi l-fatt li t-talba ta’ min ipprovoka l-proceduri tigi michuda mill-Qorti, bl-ebda mod ma tfisser necessarjament li sar abbuz mid-dritt li tigi adita l-Qorti. *“Non e’ in colpa chi, credendo in buona fede di possedere un diritto, ne chiede al tribunale il-riconoscimento, sebbene non vi riesca”* **(“Demajo vs Page”** - Vol. XV. Pg. 34. P.A. 24. 1. 1895**)** Dan ghaliex ghalkemm il-ligi hija l-istess ghal kulhadd, huwa veru wkoll li l-ligi hija soggetta ghall-diversi interprettazzjonijiet li l-partijiet jafdaw fil-gudikant biex jinterpreta u jiddeciedi dwarhom.

“(d) Illi tali abbuz jigi riskontrat biss f’kazijiet eccezzjonali u dan kwazi dejjem f’kazijijiet ta’ vessatorjeta’ (**“Emanuele Calleja vs Carmelo Grima”** - A.C. - XXXIX. I. 24) nascenti minn *mala fede* jew *dolo* jew almenu *negligenza gravament kolpusa* **(“Agius vs Dott. Carbone nomine”** – Vol. XIII. 434 - 10.4.1890), fejn min ikun adixxa lill-qorti ghall-hrug ta’ tali mandat kawtelatorju ikun ibbaza fuq cirkostanzi manifesti *“priva di qualsiasi fondamento nel fatto e nel diritto per cui il giudizio promosso si dimostri vessatorio. Ma un fallace apprezzamento dei fatti posta a base dell’istanza e delle consequenze giuridiche che ne derivano non e’ sufficiente a leggittimare una domanda per danni da parte del vincitore nelle lite”.* **(“Mugliette vs Bezzina” - XXVI. I. 405).**

“(e) Illi dan l-ahhar principju huwa ibbazat fuq il-fatt li l-element ta’ vessatorjeta’ jimplika abbuz tad-dritt ta’ azzjoni gudizzjarja, ghaliex inghad sew illi:-

""Il diritto cessa dove comincia l'abbuzo … … riteniamo che basta, per prottegere tutti l-interessi che ne sono degni, per dare una base giuridica alle diverse decisioni che provocano I bisogni della societa', di aderire al concetto generale che tutti I diritti hanno dei limiti". Applikat dan il-principju ghad-dritt ta' azzjoni kontra persuna jfisser illi *" chi agisce in mala fede od in seguito ad un grossolano errore, puo' essere condannato a pagare un' indemnita' al suo avversario…..".* (***Baudry - Lanactinerie. - Trattato Prattico di Diritto Civile - Delle Obligazioni***-Vol. VI. pg.560).

"Illi b'effett tal-**Att XXIV tal-1995,** l-**artikolu 836 (9)** li jirreferi ghas-**subartikolu (8)** indika l-kazi *ad hoc* fejn persuna tista' taghmel azzjoni kontra l-persuna li fuq talba taghha ikun *inhareg il-mandat kawtelatorju sabiex ihallas dawk id-danni lil dik il-persuna li hija setghet garbet bil-hrug tal-mandat* u l-kazijiet indikati huma ai termini tal-**artikolu (8) u (9)** is-segwenti:-

""(a) *jekk ir-rikorrent ma jaghmlix il-kawza dwar it-talba fiz-zmien stipulat mill-ligi.*

"(b) jekk, fuq it-talba tal-konvenut ghat-tnehhija ta' l-att kawtelatorju, l-attur jonqos milli jiggustifika li l-att kawtelatorju kellu jinhareg jew fi zmien hmistax-il jum qabel ma sar ir-rikors ghall-hrug tal-att kawtelatorju, huwa jkun b'xi mod talab lill-konvenut li jhallas id-dejn, jew jekk id-dejn ma jkunx wiehed likwidu, sabiex jipprovdi sigurita' bizzejjed.

"Izda d-disposizzjonijiet ta' dan il-paragrafu ma ghandhom japplikaw meta jintwera li kien hemm raguni ta' urgenza ghall-hrug tal-mandat.

"(c) jekk ic-cirkostanzi tad-debitur kienu tali li ma jaghtux lok ghal xi dubju ragonevoli dwar il-likwidita' tieghu u dwar il-kapacita' finanzjarja tieghu li jhallas it-talbiet tar-rikorrent, u din il-qaghda tad-debitur kienet maghrufa sew;

"(d) jekk it-talba tar-rikorrent tkun wahda li ssir b'malizzja, tkun frivola, jew vessatorja."

“Illi minn ezami tal-istess ragunijiet jidher car, li apparti xi ragunijiet specifici li gew introdotti *per se* fl-istess artikoli, l-ispirtu tal-istess artikoli huwa intiz, sabiex bhal ma stabilit il-gurisprudenza konstanti fuq citata, ma jkunx hemm abbuz minn tali hrug ta’ mandati kawtelatorji, u dan l-abbuz huwa identifikat f’kazijiet ta’ *mala fede, vessatorjeta’ u negligenza grossolana.*

“Illi fl-opinjoni ta’ din il-Qorti tali kazijiet ma eliminawx *per principju* l-azzjoni generali ghad-danni fuq riferita fis-sentenzi citati *ai termini* tal-**artikolu 1031 tal-Kap 16**, dejjem fil-kuntest u b’konsegwenza ta’ dritt ta’ azzjoni, pero’ in verita` u fil-prattika tali azzjoni, diretta ghall-hrug ta’ mandati kawtelatorji, giet illum kristalizzata bl-istess **artikolu 836 (9).** Dan ghaliex l-istess artikolu introdott bil-ligi tal-1995, ikkodifika u applika l-principji elenkati fil-gurisprudenza ta’ qabel, *in materia* ta’ possibblta` ta’ azzjoni danni wara il-hrug ta’ mandat kawtelatorju, u minn ezami tal-istess ragunijiet hekk elenkati, huwa difficli li wiehed jahseb li hemm ragunijiet barra dawk elenkati fl-istess **artikolu 836,** fejn l-azzjoni in generali tista’ tirnexxi. Fil-kuntest ta’ dan kollu ma jirrizultax li t-talba ghall-hrug ta’ tali mandat saret malizzjozament, frivolozament u/jew vessatorjament u ghalhekk l-ewwel tliet talbiet attrici qed jigu michuda.

“Illi ir-raba’ talba attrici hija sabiex jitnehha t-tambocc peress li dan qed jistrieh fuq il-hajt divizorju, u l-hames talba attrici hija sabiex l-atturi jithallew ikahhlu u jaghmlu x-xoghlijiet necessarji skont l-arti u s-sengha fuq il-parti esterna tal-hajt divizorju kif hemm indikat fl-10 paragrafu tal-azzjoni attrici.

“Illi dwar dan l-atturi jghidu li *“hemm problema fuq l-opramorta li taqsam il-bejt l-antik taghna ma’ dak tas-Sur Zammit, billi s-Sur Zammit ghamel tambocc biex jghatti x-shaft tieghu. Parti minn dan it-tambocc iserrah fuq il-hajt divizorju tal-opramorta fuq il-bejt. L-izvilupp taghna issa wasal biex inkomplu ntellghu fuq dan il-hajt u ghalhekk biex nibnu l-hajt kollu fil-wisa’ tieghu hemm bzonn li dan it-tambocc jitnehha.’* Dwar dan it-tambocc, it-tifel tal-attur, jispjega l-problema iktar fil-fond fl-affidavit tieghu (a fol 35). Huwa jaghmel referenza ghar-ritratt anness mal-affidavit tieghu (Dok. “MD 11”) u jghid li minn dan ir-ritratt wiehed jista’ jara s-saqajn ta’ din l-istruttura jserrhu fuq il-hajt divizorju. Fiz-zmien li sar l-affidavit tieghu, l-izvilupp kien wasal fi stat li lahaq l-livell ta’ dan il-hajt u ghalhekk hemm bzonn li din l-istruttura titnehha halli l-bini jista’ jitkompla.

“Illi apparti dan l-attur, fl-affidavit tieghu jghid li hemm indikazzjoni li l-konvenut *“mhux ser ihallina nkahhlu u nbajdu l-hajt il-gdid li jhares fuq l-bejt tieghu minn*

barra u ghalhekk hemm bzonn li jkollna l-awtorizazzjoni tal-Qorti biex nidhlu fuq l-arja tas-Sur Zammit sabiex naghmlu dan ix-xoghol".

"Illi dwar dan il-Perit Tekniku Mario Cassar inkarigat mill-Qorti irrelata li *"it-tambocc ta' l-aluminium, li huwa proprejta' tal-konvenuti jisporgi 'l hemm mil-linja medjana tal-appogg, ghal fuq il-proprjeta' tal-atturi…illi l-hajt mibni mill-atturi ghadu mhux miksi, hlief ghall-ahhar tliet filati tal-opramorta tal-penthouse…dan it-tambocc ghandu jitnehha, jew jigi irtirat biex ikun kollu kemm hu fuq il-proprjeta' tal-konvenuti".*

"Illi dwar il-hames talba attrici l-perit tekniku kkonkluda li, *"jekk l-appogg tal-brikks mibni mill-atturi jibqa' fl-istat prezenti, jigifieri mhux miksi, dan se jikkaguna hsarat kbar u estensivi fl-istess proprjeta' tal-atturi, minhabba ingress tal-ilma tax-xita. Dawn il-hsarat jinkludu hsarat fil-kisi intern tal-appartamenti tal-konvenuti, flimkien ma' hsarat ta' finishes u ghamara, flimkien mal-fatt illi fl-istat prezenti tal-appogg, l-appartamenti tal-atturi ma humiex fi stat abitabbli".*

"Illli f'dan l-isfond tosserva li l-konvenuti ma ghandhomx oggezzjoni sabiex iressqu t-tambocc, cioe', li t-tambogg jinqala' mit-tliet saqajn li *in parte* jmorru *oltre* l-linja tan-nofs u ghalhekk fil-proprjeta' tal-atturi.

"Illi dwar it-tikhil, l-konvenuti jghidu li jkun inkompatibbli li jsir it-tkahhil ta' xoghol li sar fuq il-proprjeta' ta' haddiehor li qed ikun ikkontestat fil-Qorti meta qed tintalab id-demolozzjoni tieghu fuq il-bazi ta' diversi punti. Fin-nota ta' sottomissjoni tal-konvenut huwa jghid *"fl-istadju li waslet fiha l-kawza numru 1160/2007 dan it-tkahhil jista' jkun hafna detrimentali ghall-interessi tal-konvenuti Zammit".*

"Illi l-Qorti tosserva li mill-att li ghandha quddiemha l-atturi ghamlu x-xoghol kollu necessarju rimedjali sabiex jigu in linja ma' dak li tghid il-ligi u skont il-permessi relattiv. Skont il-rapport peritali mqabbda mill-Qorti jirrizulta li x-xoghol li sar huwa xoghol tajjeb minghajr ma hemm sinjal li hemm xi tip ta' danni fil-konfront tal-konvenuti. Fil-kuntest tal-azzjoni odjerna din il-Qorti thoss li r-rizultanzi processwali huma tali li jikkonfortaw il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku u tenut kont tal-portata teknika tal-istess jinghad li l-gurisprudenza konstanti hija fis-sens li ghalkemm il-Qorti ma hijiex obligata li taccetta r-

rapport tekniku bhala prova determinanti u ghandha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra, izda min-naha l-ohra, huwa ritenut li ghandu jinghata piz debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova b'mod legger. ("**John Saliba -vs- Joseph Farrugia**", Appell, 28 ta' Jannar 2000; "**Joseph Calleja nomine -vs- John Mifsud**", Appell, 19 ta' Novembru 2001).

"Illi fil-fatt dan huwa konferma tal-principji dejjem applikati minn din il-Qorti fil-kawzi fl-ismijiet **"Dr. Toni Abela nomine vs Stephen Xeureb et"** (P.A. (RCP) – 30 ta' Novembru 2006) **"Alfred Mizzi et vs M.R.C.D. Limited"** (PA. (RCP) – 30 ta' April 2002) **"Spiteri Tiles Limited vs Raymond Borg"** (P.A. (RCP) – 28 ta' Frar 2002) u **"Jox Limited vs Stephen Pace et"** (P.A. (RCP) – 10 ta' Ottubru 2006) fejn inghad li *"ghalkemm il-Qorti ma hijiex tenuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzzjoni taghha nnfisha, kif fil-fatt huwa dettat mill-**artikolu 681 tal-Kap 12,** jibqa' jippersisti l-fatt li tali konkluzjoni pertali, specjalment fuq natura purament teknika, dan il-Qorti "ma tistax taghmlu b'mod legger jew kapriccuz. Il-konvinzjoni kontrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' aspett tekniku tal-materja taht ezami"* (**"Philip Grima vs Carmelo Mamo –** A.C. 29 ta' Mejju 1998; **"Anthony Cauchi vs Carmel Mercieca" –** A.C. 6 ta' Ottubru 1999; **"John Saliba vs Joseph Farrugia"** A.C. 28 ta' Jannar 2000; **"Sammy Tabone vs Carmel Tabone et"** – A.C. 5 ta' Ottubru 2001).

"Illi dawn is-sentenzi huma bbazati wkoll fuq dak li intqal fid-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet **"Giswarda Bugeja *et vs* Emmanuele Muscat *et*"** (A.C. 23 ta' Gunju 1967 – LI.i.390) fejn intqal li ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra, *'b'danakollu, l-'giudizio dell'arte' espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta' lilha moghtija b'talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali jigi skartat facilment ammenoche' ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli".*

"Illi din il-Qorti thoss li l-konstatazzjonijiet ta' natura teknika mertu ta' din "il-kawza gew tajjeb indikati mill-istess perit tekniku anke f'parti (b) u (c) tar-rapport peritali tieghu (fol. 196) u din il-Qorti thoss li ma hemm xejn fl-istess hija tista' jew ghandha tinjora, anke peress li jidher li l-istess rizultanzi huma

ben spjegati fl-istess rapport peritali u fil-fatt din il-Qorti taddota l-istess anke ghall-iskop ta' din id-decizjoni.

"Illi fil-fatt jinghad li huwa wkoll principju generali li Qorti trid toqghod fuq dak li hemm fil-process tal-kawza u x'jirrizulta mill-istess u dan in konformita' mal-massima *"quod non est in acti, non est in mundo".* Minn ezami tal-atti odjerni, ma jirrizulta assolutament xejn minn dak li gie allegat mill-konvenuti dwar id-danni hlief ghar-rapporti tal-periti *ex parte*. Il-Qorti terga' tirrepeti dak li qalet izjed 'il fuq dwar il-fatt li l-Qorti kienet laqghet it-talba tal-mandat ta' inibizzjoni u s-sentenza fil-mertu li inghata wara fejn il-Qorti ddikjarat illi l-appogg bejn il-proprjetajiet tal-partijiet kontendenti mhux tal-wisa' rikjesti mil-Ligi, izda fl-istess hin cahdet il-hames talba attrici fil-kawza bejn l-istess partijiet odjerni fl-ismijiet **"Joseph Zammit et vs Michael Debono et"** (Citaz. Nru. 694/07/GV – fol. 67 Dok. "MD5") datata 4 ta' Gunju 2007, fejn il-Qorti cahdet it-talba sabiex il-konvenuti (atturi odjerni) jaghmlu dawk ix-xoghlijiet rimedjali mehtiega sabiex il-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti jkun tal-wisa' rikjest mill-ligi.

"Illi mir-rapport peritali prezentat f'din il-kawza mill-Perit Mario Cassar imqabbad mill-Qorti jirrizulta li l-istess qed jikkonkludi li jekk ma jsirux ix-xoghlijiet indikati fil-hames talba attrici l-hsarat jistghu jikbru u dan b'dettriment ghaz-zewg partijiet fil-kawza. Tali dritt tal-atturi jirrizulta anke b'referenza ghall-**artikolu 446 tal-Kap. 16.** Ghalhekk l-Qorti qed taddota il-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku u tordna li jsir dan ix-xoghol indikat fil-hames talba attrici."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti konjugi Zammit li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu sabiex din il-Qorti:

"… … filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fil-parti meta cahdet l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet attrici u laqghet l-ewwel hames eccezzjonijiet tal-appellanti ghandha tichad ir-raba' u l-hames talbiet tal-atturi u tilqa' s-sitt, is-seba' u tmien eccezzjonijiet tal-konvenuti.

"Bl-ispejjez."

Rat ir-risposta tal-appell u l-appell incidentali tal-atturi konjugi Debono li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu sabiex din il-Qorti:

> "… … filwaqt li tikkonferma dik il-parti tas-sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet premessi fit-30 ta' Gunju 2010 fejn gew milqugha r-raba' u l-hames talbiet attrici bl-ispejjez relattivi u konsegwentement tichad l-appell interpost mill-konjugi Zammit, jitolbu bir-rispett li din il-Qorti ghandha tirrevoka dik il-parti tas-sentenza fejn gew michuda l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet attrici u konsegwentement tilqa' l-istess talbiet bl-ispejjez kontra l-konjugi Zammit."

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza l-atturi qed jitolbu hlas ta' danni peress illi qed jallegaw li l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni, li minhabba fih gew mizmuma milli jkomplu bl-izvilupp li kienu qed jaghmlu fuq sit proprjeta` taghhom gewwa n-Naxxar, sar vessatorjament, anzi malizjosament, u holqilhom pregudizzju kbir u telf finanzjarju. Inoltre, l-atturi jallegaw illi fuq l-opra morta, il-konvenuti, flok tellghu hajt, tellghu *frame structure* tal-metall b'erba' tebqiet (imsejjah tambocc) u li l-

konvenuti qed itellghu hajt divizorju bil-*bricks* meta l-konvenuti gia` intimaw lill-atturi li mhux se jikkoncedu access lill-atturi biex dan il-hajt jigi *finished* esternament.

Fis-sentenza taghha, l-ewwel Qorti cahdet it-talbiet attrici ghad-danni minhabba l-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni, pero` laqghet it-talbiet l-ohra tal-atturi u pprovdiet rimedju ghal dawk il-lanjanzi.

Mis-sentenza appellaw principalment l-konvenuti li lmentaw mid-decizjoni tal-ewwel Qorti dwar it-tambocc u l-hajt divizorju, waqt li l-atturi appellaw incidentalment dwar ic-cahda mill-ewwel Qorti tat-talba taghhom ghad-danni konsegwenza tal-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni.

Trattat l-ewwel dan l-ilment tal-atturi appellanti incidentalment, din il-Qorti tara li l-principji li jirregolaw il-materja kienu gew ben definiti mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Spiteri v. Camilleri**, deciza fl-10 ta' Jannar 1992; l-ewwel Qorti, fil-fatt, ghamlet ampia referenza ghal dik id-decizjoni, u kkwotat il-principji li ghandhom jigu kkunsidrati. Din il-Qorti taqbel mal-principji kif elenkati f'paragrafi (a) sa (e) ta' dik is-sentenza.

Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **SN Properties Ltd v. Camilleri**, deciza fis-6 ta' Gunju 2000, kienet ukoll tal-istess fehema, u wara li rreferiet ghal kawza precedenti, ghamlet referenza ghal dak li issa jinsab patwit fl-Artikolu 836(8) u (9) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili u osservat illi:

> *"… minn ezami tal-istess ragunijiet jidher car, li apparti xi ragunijiet specifici li gew introdotti per se fl-istess artikoli, l-ispirtu tal-istess artikoli huwa ntiz, sabiex bhalma stabbilit fil-gurisprudenza konstanti ezistenti qabel il-promulgazzjoni tal-istess emendi, ma jkunx hemm abbuz minn tali hrug ta' mandati kawtelatorji, u dan l-abbuz huwa identifikat f'kazijiet ta' mala fede, vessatorjeta` u negligenza grossolana.*

> *"Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti tali kazijiet ma eliminawx per principju l-azzjoni generali ghad-danni fuq riferita fis-sentenzi citati ai termini tal-**Artikolu 1031 tal-Kap. 16**, dejjem fil-kuntest u b'konsegwenza ta' dritt ta' azzjoni pero` in verita` u fil-prattika tali azzjoni, diretta ghall-hrug ta' mandati kawtelatorji, giet illum kristalizzata bl-istess **Artikolu 836(9).** Dan ghaliex l-istess artikolu introdott bil-ligi tal-1995, ikkodifika u applika l-principji elenkati fil-gurisprudenza ta' qabel in materia, dwar l-ezercitazzjoni ta' azzjoni ta' danni wara l-hrug ta' mandat kawtelatorju, u minn ezami tal-istess ragunijiet hekk elenkati, huwa difficli li wiehed jahseb li hemm ragunijiet barra dawk elenkati fl-istess **Artikolu 836,** fejn l-azzjoni in generali tista' tirnexxi."*

(ara wkoll **Zarb v. Port Cottonera Ltd**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Settembru 2002)

Mill-premess jidher li l-pozizzjoni aktar akkredita hija dik abbraccjata mill-qrati taghna, u cioe` li r-responsabbilta` ghad-danni naxxenti minn proceduri gudizzjali issib il-limitazzjoni taghha fl-Artikolu 836(8) tal-isemmi Kodici,

b'zieda li tista' wkoll tiddependi mill-vessatorjeta` u/jew il-mala fede ta' dak li jkun nieda dawk il-proceduri.

Issa, f'dan il-kaz, wara l-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni inkwistjoni, ir-rikorrenti, il-konvenuti odjerni, fethu kawza li kienet tirreferi ghad-distanza tal-aperturi fil-proprjeta` tal-bini li kien qed isir mill-atturi odjerni u dwar l-eventwali dritt ta' prospett li jigi kkreat. Il-Qorti, f'dik il-kawza, (**Joseph Zammit v. Michael Debono**, citazzjoni numru 694/06) kienet hatret perit tekniku biex jassistiha fl-indagini taghha, u dan kien irrelata favur l-atturi, il-konvenuti odjerni, u ssugerixxa xoghol rimedjali. Il-prezenti atturi kienu, fil-mori tal-kawza, ghamlu min jeddhom ix-xoghol rimedjali taht is-sorveljanza tal-perit nominat mill-Qorti stess tant li meta giet biex taghti s-sentenza, li Qorti astjeniet milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici stante li l-procediment hu ezawrit stante li sar ix-xoghol rimedjali.

Mill-premess jirrizulta mhux biss li l-hrug tal-mandat ma kienx vessatorju, izda li l-konvenuti kellhom ragun jitolbu l-hrug tieghu u gew vindikati mix-xoghlijiet rimedjali li kellhom jaghmlu l-atturi. Il-fatt li wara li saru x-xoghlijiet rimedjali l-mandat baqa fis-sehh sa ma giet deciza l-kawza fl-4 ta' Gunju 2007, mhiex raguni ghad-danni, ghax ma rrizultax li wara li tlestew ix-xoghlijiet saret insistenza ghat-tnehhija tal-mandat. Hekk kif bdiet il-kawza l-ohra, l-atturi kienu talbu t-tnehhija tal-mandat, pero`, il-Qorti, fuq parir tal-perit tekniku li

kienet inominat, cahdet it-talba tal-atturi, u ma jidhirx li l-atturi ghamlu attentat iehor biex il-mandat ta' inibizzjoni jitnehha.

It-talba ghad-danni, ghalhekk, mhux gustifikata u l-appell relattiv qed jigi michud.

Trattat issa l-appell principali tal-konvenuti, din il-Qorti jehtigilha taghmel referenza ghal kawzi fl-ismijiet inversi decisi mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili wahda (rik. 694/06) fl-4 ta' Gunju 2007, u l-ohra (rik. 1160/07) fit-18 ta' Settembru 2012, liema sentenzi ghaddew in gudikat. Dawn iz-zewg kawzi kienu jittrattaw il-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti, bit-tieni kawza taghmel taghha, kif kellu jkun, il-konkluzjonijiet milhuqa fl-ewwel sentenza, u fil-fatt iddecidiet li ma tkomplix tindaga fil-materja peress li l-kwistjoni tal-hajt divizorju, partikolarment il-hxuna u s-sodetezza tieghu, issa hi res judicata.

Fil-fatt, kif qalet il-Qorti fit-tieni sentenza, dwar il-hajt divizorju kien gie deciz:

> *"i. Il-konvenuti ghandhom dritt li jibnu l-hajt divizorju bi hxuna ta' 9 pulzieri gialadarba bnew fuq hajt ezistenti tal-istess wisa' li nbena minn haddiehor u "Ghalhekk n-nuqqas fil-hxuna skont il-ligi fil-hajt la huwa tort tal-intimati u lanqas tar-rikorrenti". Il-Qorti osservat li: "………fil-kaz in ezami kien hemm accettazzjoni da parti tal-kontendenti tal-hajt kif kien.".*

“ii. Il-fatt li l-hajt divizorju kien qieghed jinbena bi bricks ma kienx jaghmel differenza. F’kaz li l-atturi jiddeciedu li jizviluppaw jistghu jappoggjaw mal-hajt in kwistjoni billi “…jingaljaw fl-istess hajt anke fil-bricks kif issa nbena.”.

“ii. Il-hajt divizorju jiflah ghall-bini li qeghdin jaghmlu l-konvenuti u l-hsarat murija fuqu waqt l-access ma kienux minhabba xi nuqqas ta’ sahha fil-hajt divizorju. Certament li din il-konkluzjoni tal-qorti ndirizzat ukoll l-ilment tal-atturi kif propost fis-sitt paragrafu tar-rikors guramentat 694/06GV li “…l-istess konvenuti ma kkreawx ir-rinforzar mehtieg sabiex jiflah ghal piz illi qed jizdied fuq dan il-hajt.”.”

Ir-referenza f’dik il-kawza ghall-konvenuti hija ghall-konjugi Debono, atturi f’din il-kawza, waqt li r-referenza ghall-atturi hija ghall-konjugi Zammit, konvenuti f’din il-kawza.

Stabbilit il-premess, ghandu jinghad li l-atturi odjerni ghandhom dritt jibnu fuq l-istess hajt tal-istess hxuna ta’ dik tal-hajt li fuqu jinbena, u ebda xoghol ma jista’ jsir fuq il-hajt li b’xi mod jimpedixxi lill-atturi milli jkomplu jghollu l-hajt jekk ikunu jridu (ara **Borg v. Aquilina et** deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta’ Marzu 2011).

Il-hajt divizorju jrid jithalla f’sitwazzjoni li jkun jista’ jinbena hajt iehor fuqu, li ghandu jkun tal-istess hxuna.

Kif qalet il-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-kaz **Fenech et v. Grima et**, deciza fl-14 ta’ Novembru 2002:

> *“…kif gie deciz kemm-il darba, pipes, hadid u affarijiet simili m’ghandhomx jitqieghdu fuq il-wicc ta’ hajt divizorju, u ghandhom jitnehhew – ara* ***Cremona Barbaro v. Aguis Ferrante****, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, fil-11 ta’ Novembru 1997, u* ***Vella v. Chircop*** *deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-26 ta’ Novembru 1998.*
>
> *“Illi din il-Qorti taghmel riferenza wkoll ghad-decizjoni taghha fil-kawza* ***Portelli v. Cini*** *deciza fit-28 ta’ Gunju 2002, fejn estensjoni vertikali tal-hajt divizorju b’balavostri gie dikjarat li mhux mibni skont il-ligi u gie ordnat ir-remozzjoni tieghu. Gie osservat f’dik il-kawza illi:*
>
>> *““Ma tista’ ssir ebda kostruzzjoni fuq hajt divizorju hlief estensjoni vertikali tal-istess hajt, u ma jsiru ebda toqob fih (eskluzi toqob ghat-travi, morselli tal-hitan u cacciz tas-soqfa mill-gar) u, ghalhekk, hwejjeg bhal kanizzati fuq l-arja ta’ wicc il-hajt ma jistghux isiru. Ma ghandu jkun hemm xejn li b’xi mod jostakola jew ifixkel l-estensjoni vertikali tal-hajt, presenti jew futuri, minn xi hadd mill-girien.””*

F’din il-kawza jirrizulta li l-konvenuti bnew it-tambocc tal-aluminium in parte fuq il-hajt divizorju, u ghandu jinqala sabiex il-wicc tal-istess hajt ikun liberu u jkun jista’ jsir xoghol u jinbena fuqu. Inkwantu, allura, id-decizjoni tal-ewwel Qorti hija konformi ma’ dawn il-principji, l-istess sentenza qed tigi konfermata, u l-appell tal-konvenuti michud.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell principali tal-konvenuti billi tichad l-istess, u tiddisponi mill-appell incidentali billi wkoll tichad

l-istess, u tikkonferma *in toto* s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li t-terminu ta' 40 gurnata li ffissat l-ewwel Qorti ghat-tnehhija ta' tambocc jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez in prima istanza jibqghu kif stabbiliet l-ewwel Qorti, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza, inkwantu relatati mal-appell principali, jithallsu mill-konvenuti konjugi Zammit in solidum, u inkwantu relatati mal-appell incidentali, jithalsu mill-atturi Debono in solidum.

< Sentenza Finali >

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