MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tal-11 ta' Lulju, 2014

Mandat Numru. 914/2014/1

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` Mandat ta' Inibizzjoni

Nru. 914/2014 JZM fl-ismijiet :

Guido Fenech, detentur karta ta` l-identita` numru 328152(M),

Jane Bone detentrici karta ta` l-identita` numru 555749(M) u

Maryanne Grixti detentrici karta ta` l-identita` numru 754957(M)

kontra

Ernest detentur karta ta` l-identita` numru 165655(M)

u martu Bernadette detentrici karta ta` l-identita`

numru 253348(M) konjugi Azzopardi

Il-Qorti :

I. Preliminari

Ir-rikorrenti pprezentaw r-rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni ("il-Mandat") kontra l-intimati fit-13 ta` Gunju 2014.

Fit-13 ta` Gunju 2014 il-Qorti laqghet it-talba tar-rikorrenti provvizorjament, tat lill-intimati ghaxart (10) ijiem zmien biex iwiegbu bil-miktub u appuntat ir-rikors ghas-smigh ghall-udjenza tat-30 ta` Gunju 2014 fid-9.30 a.m.

L-intimati kienu notifikati t-tnejn fit-13 ta` Gunju 2014.

L-intimati pprezentaw risposta fl-20 ta` Gunju 2014.

Ir-rikors beda jinstema` fl-udjenza tat-30 ta` Gunju 2014 fejn *inter alia* xehdu l-Perit Valerio Schembri, l-Perit Ivan Pace u l-Perit Carmel Ellul. Il-procediment ma kienx maghluq dakinhar ghaliex il-partijiet ittentaw transazzjoni.

Billi l-partijiet ma waslux ghal transazzjoni, is-smigh tar-rikors kompla fl-udjenza u thalla ghall-udjenza tat-8 ta` Lulju 2014 f`nofsinhar fejn xehdu r-rikorrent

Guido Fenech u l-intimat Ernest Azzopardi. Wara li semghet lid-difensuri, il-Qorti halliet il-procediment sabiex taghti provvediment "in camera".

II. It-talba

It-talba tar-rikorrenti hija sabiex l-intimati jigu nibiti milli jkomplu jhaffru sit fi Triq il-Warda, Qrendi, fejn ir-rikorrenti ghandhom ghalqa li hija adjacenti ghal dak is-sit, u hija diviza mis-sit tal-intimati permezz ta` hajt, u dan peress illi t-thaffir li qieghed isir mill-intimati ezatt taht il-hajt divizorju, bi ksur tal-Art 439 tal-Kap 16, bir-riskju li jekk it-thaffir ikompli kif inhu, dak il-hajt jiggarraf, u taqa` rrimedjabilment il-hamrija taghhom u li hemm go fiha wara dak il-hajt.

III. Il-fatti

L-intimati bdew jaghmlu zvilupp ta` sit propjeta` taghhom fi Triq il-Warda, Qrendi. Adjacenti ghas-sit tal-intimati, hemm ghalqa tar-rikorrenti. Bejn iz-zewg siti hemm hajt divizorju. Fl-izvilupp li sejrin jaghmlu, l-intimati sejrin jinzlu tal-inqas hmistax-il filata taht il-livell tal-pedament tal-hajt divizorju. Biex jinzlu ghal dak il-fond, l-intimati bdew jiskavaw is-sit taghhom billi bdew iqattghu vicin hafna u incim mal-hajt divizorju. Sabiex jiskavaw daqstant vicin il-hajt divizorju, l-intimati ma talbux il-kunsens tar-rikorrenti.

Apparti rapport *ex parte* preparat mill-Perit Valerio Schembri, ir-rikorrenti pprezentaw ritratti tax-xoghol li lahaq sar sad-data li fiha l-Qorti laqghet provizorjament it-talba ghall-hrug tal-Mandat. Ipprezentaw ukoll il-pjanta tal-izvilupp li se jsir mill-intimati mnejn jirrizulta li l-fond li se jinbena fis-sit ghandu basement, u li ghall-izvilupp tas-sottoswol mhijiex sejra tinzamm id-distanza ta` 0.76 cm mill-hajt divizorju.

Min-naha taghhom, l-intimati – konfortati mill-fehma tal-Periti Ivan Pace u Carmel Ellul – qeghdin isostnu li l-problema mhijiex fil-mod kif behsiebhom jaghmlu l-izvilupp tas-sit taghhom – anke jekk jaccettaw li ma zammewx id-distanza tas-0.76 cm mill-hajt divizorju. Il-problema tinsab fil-mod kif inhu mibni l-hajt divizorju. L-intimati jikkontendu li – kif inhu - dak il-hajt m`ghandux jibqa` hemm ; huwa hajt ta` seba` filati gholi, huwa mibni minghajr tajn, b`gebel ta` daqs differenti, fuq it-turbazz u allura minghajr pedament sod – ara r-rapport tal-Perit Ivan Pace.

Waqt it-trattazzjoni tar-rikors, l-intimati ppropunew transazzjoni – tramite l-Perit Carmel Ellul - bl-ghan ahhari jkun li jitnehha l-hajt li hemm illum, jithaffer it-terren fejn hemm il-hajt illum sakemm jinstab il-blat, jitla` hajt gdid fuq dak il-blat biex min-naha wahda jservi bhala hajt divizorju u bhala hajt ghall-basement tal-intimati. Il-proposta tal-intimati kienet respinta mir-rikorrenti – anke wara konsultazzjoni mal-Perit Valerio Schembri.

IV. **<u>L-Art 873 tal-Kap 12</u>**

<u>Skond is-subinciz (1)</u> –

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-mandat.

<u>Skond is-subinciz (2)</u> –

Il-Qorti ***<u>m'ghandhiex</u>*** *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.*

L-elementi li rikorrent irid jissodisfa huma :-

fl-ewwel lok, irid juri li l-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu jeddijiet li qed jippretendi li ghandu ;

fit-tieni lok, irid jipprova li *prima facie* ghandu dawn il-jeddijiet.

Dwar il-prova *prima facie* tal-jeddijiet, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-14 ta' Lulju 1988 fil-kawza **Grech pro et noe vs Manfre`** (Kollez. Vol. LXXII.II.290) qalet hekk –

... ***huwa rekwizit oggettiv*** *u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant, jew il-jeddijiet jidhru 'prima facie', ma' l-ewwel daqqa t'ghajn, jew ma jidhru xejn, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat.* (enfasi u sottolinear ta` din il-Qorti).

L-elementi li jwasslu ghall-hrug tal-Mandat huma kumulativi u mhux alternattivi. Li allura jfisser illi jekk xi wieħed mill-elementi ma jirriżultax, il-Qorti hija obbligata tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' l-Mandat.

Kif diga` kellha okkazjoni tghid qabel illum, din il-Qorti tirriafferma li l-procedura tal-lum hija maħsuba biex tkun waħda sommarja. Ghaliex mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem din il-Qorti fi stadju bħal dak tal-lum, kull ma ghandu jitressaq quddiemha waqt is-smigħ tal-kawża dwar il-jedd. Il-fatt illi tintlaqa` talba għall-ħruġ ta' l-Mandat, m`ghandux ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Kif daqstant iehor m`ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-Mandat ikun michud allura l-jedd pretiż ma jeżistix. Unikament ghall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Hadd mill-partijiet ma jista' jew m'ghandu jippretendi li mad-"*daqqa t'ghajn*" ghandha tkun propju din il-Qorti li tiddeciedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-procedura specjali u partikolari tal-Mandat ta' Inibizzjoni. Dan kollu qed jinghad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet

taghhom fil-mertu izda huwa <u>limitat u cirkoskritt</u> biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv Mandat ta' Inibizzjoni. Il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meżż proċedurali <u>eċċezzjonali</u>. Ghalhekk ma jistax jinhareg il-Mandat jekk il-ħsara lamentata mir-rikorrent tkun tista` tiġi rimedjata mod iehor.

V. <u>L-Art 439 tal-Kap 16</u>

Huwa accertat bhala fatt illi l-iskavar li bdew jaghmlu l-intimati fis-sit taghhom kien f`distanza ta` inqas minn 0.76 cm mill-hajt divizorju. Huwa wkoll accertat li l-iskavar sar b`dak il-mod mhux b`kumbinazzjoni jew minhabba xi zball ta` kalkoli izda volutament - kif spjega l-Perit Ellul - ghal skop ta` pratticita`. Ir-rikorrenti qeghdin ifittxu kenn mill-Qorti mit-tkomplija tax-xogholijiet kif proposti mill-intimati abbazi tal-obbligi li johorgu mill-**<u>Art 439 tal-Kap 16</u>**.

Id-disposizzjoni taqra hekk :-

"Hadd ma jista' jhaffer fil-fond tieghu bjar, gwiebi, jew latrini, jew jaghmel thaffir iehor ghal kull hsieb li jkun, f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju".

Bl-Art 439 tal-Kap 16, il-ligi qeghda tistabilixxi regola illi ma taghtix lok ghal diskrezzjoni jew interpretazzjoni fil-kuntest ta' fejn ma jistax isir thaffir. Fis-sentenza taghha tal-25 ta` Frar 2004 fil-kawza "**<u>Saviour Brincat et vs Salina Estates Limited et</u>**" il-Qorti tal-Appell Inferjuri qalet hekk dwar l-Art 439 :-

"Dan l-ahhar imsemmi artikolu (l-Artikolu 439) jippreskrivi d-distanza legali minima li kellha tinzamm fl-ezekuzzjoni ta' xoghlijiet ta' thaffir. Id-divjet ta' dan id-dispost tal-ligi huwa wiehed assolut u 'iuris et de jure' u japplika kemm fir-rigward ta' konfini laterali kif ukoll fil-kaz fejn ikun hemm dislivell bejn il-konfini. Ifisser ghalhekk illi l-artikolu 439 jikkreja presunzjoni assoluta ta' hsara u huwa ghalhekk impellenti li tinzamm id-distanza regolamentari biex proprju jigi evitat dannu lill-vicin. Effettivament u

guridikament l-applikabilita` ta' din id-disposizzjoni tipprexxindi minn kull indagini dwar xi assenza ta' potenzjalita` dannuza tal-kondotta ta' min ikun zamm distanza nferjuri ghal dik legali. L-inosservanza ta' din in-norma tal-ligi ggib b'konsegwenza r-responsabilita` ghad-danni sofferti mill-gar, u ggib ukoll l-obbligu ta' min ikkawzahom biex jirrimedja ghall-hsara."

VI. <u>Risultanzi</u>

Wara li hadet kont ta` kollox, il-Qorti hija tal-fehma illi fil-kaz tal-lum jissussistu l-elementi kollha ghall-hrug tal-Mandat fil-kuntest tal-mod kif ir-rikorrenti ressqu t-talba taghhom.

Il-Qorti taccetta li proprjetarju ta' fond jew art jista' jizviluppa l-proprjeta' tieghu kif jixtieq izda dan ghandu jaghmlu in piena osservanza tal-ligi u sakemm ma johloqx hsara lil terzi. Fil-kawza "**<u>Bugeja vs Washington</u>**", deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Mejju 1887 kien inghad li "*il diritto del proprietario di usare liberamente del suo fondo e di farsi le modificazioni che crede convenienti cessa la ove*

si reca grave molestia al vicino". Intqal ukoll li "*ma huwiex bizzejjed li wiehed jaghmel uzu mid-dritt tieghu, izda dan l-uzu irid ikun fil-limiti gusti, kwindi anke konciljat mad-drittijiet ohra ta' haddiehor, li altrimenti jistghu jigu vvjolati b'dak l-uzu u dan ikun illeggittimu*" – "**<u>Mifsud vs Camilleri</u>**" deciza mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Dicembru 2004.

Irrizulta li sa mill-istadju tal-istesura tal-pjanti li l-hsieb l-intimati kien li meta jhaffru ghall-basement ma josservawx id-distanza ta` 0.76 cm. It-twettieq ta` dak il-propozitu pogga lill-intimati fi presunzjoni juris et de jure ta` hsara fil-konfront tar-rikorrenti (ara : "**<u>Brincat vs Salina Estates Limited et</u>**" – op. cit.). Ghal din il-Qorti, dak jaghti dritt *prima facie* lir-rikorrenti li jitolbu l-intervent tal-Qorti permezz ta` talba ghall-hrug tal-Mandat. Fil-kaz tal-lum, it-thassib tal-Qorti jaggrava ruhu propju minhabba r-raguni li jaghtu l-periti tal-intimati stess ghala l-hajt ezistenti m`ghandux jibqa` hemm u cioe` li l-hajt huwa mibni hazin fuq terren fragli. Tinsorgi fil-pront id-domanda : jekk l-intimati qeghdin jikkostataw hajt li fil-fehma taghhom huwa mibni hazin, kif jippretendu li ghandhom iharrfu f`distanza ta` inqas minn 0.76 cm minn dak

il-hajt, imbaghad minghajr il-kunsens tar-rikorrenti ? B`xorti tajba sal-lum ma rrizultax li bit-thaffir li lahaq sar sal-lum kien hemm hsara fil-hajt u fir-raba` (u ta` go fiha) li hemm wara l-hajt. Dak pero` ma jfissirx li r-rikorrenti m`ghandhomx jedd *prima facie* li jagixxu.

Waqt it-trattazzjoni tar-rikors, id-difensur tal-intimati jaghmel riferenza ghall-**Art.440(1) tal-Kap 16** sabiex jipprevjeni kontra l-argument tal-hsara. Id-disposizzjoni taqra hekk :-

"Ghad illi jkun inzamm il-boghod imsemmi fl-ahhar artikolu qabel dan, kull min jaghmel xi thaffir, iwiegeb ghall-hsarat li b'dak it-thaffir isiru fil-bini tal-gar, kemm-il darba dak il-bini jkun gie mibni skond id-drawwiet u r-regoli tas-sengha taz-zmien li fih inbena."

Il-Qorti tifhem s-sottiljezza wara l-argument tad-difensur tal-intimati. Tghid biss pero` li l-konsiderazzjoni li tmergi mill-Art 440(1) m`ghandhiex rilevanza ghall-fini tar-rekwiziti ghall-hrug tal-Mandat. Jista` jkollha rilevanza meta l-Qorti tghaddi ghall-konsiderazzjoni tal-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet. Il-Qorti tirriafferma biss il-hsieb taghha illi meta l-intimati haffru kkostataw il-qaghda tal-hajt – li huma stess iqisu prekarja – eppure haffru mieghu mhux f`distanza minima ta` 0.76 cm baghod minnu kif tghid il-ligi. Ghalhekk jissussisti r-rekwizit tad-dritt *prima facie*.

Fil-fehma tal-Qorti anke t-tieni rekwizit jissussisti. Il-Qorti tirriafferma l-principju illi ghax il-Mandat ta` Inibizzjoni huwa meżż proċedurali eċċezzjonali, il-ħarsien li l-liġi timmira għalih huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli. Fil-kaz tal-lum, il-Qorti hija rinfaccjata b`intimati li ghazlu li jhaffru l-art taghhom, tal-inqas sa fond ta` 15-il filata, ezatt taht hajt divizorju ta` ghalqa, liema hajt divizorju jafu li qieghed izomm hamrija u li hemm go fiha, u li jaffermaw li jafu li mhuwiex mibni tajjeb. Jekk il-Qorti thalli x-xoghol ghaddej kif propost mill-intimati, meta taf li l-intimati kisru l-ligi volutament, u meta taf li r-riskju ta` kollass tal-hajt, bil-konsegwenzi kollha prevedibbli jew imprevedibbli, huwa kbir, allura tghid minghajr l-icken esitazzjoni li kwalunkwe xoghol ta` thaffir fis-sit tal-intimati li jsir f`distanza ta` inqas minn 0.76 cm mill-hajt divizorju ghandu jieqaf ghaliex r-rekwizit tal-pregudizzju rrimedjabbli jissussisti.

Provvediment

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qegħda taqta` u tiddeċiedi dan il-procediment billi :-

Tilqa' t-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ ta` Mandat ta` Inibizzjoni kontra l-intimati, u fil-kuntest ta` dak li talbu r-rikorrenti, qeghda zzomm lill-intimati milli fl-art taghhom sitwata fi Triq il-Warda, Qrendi, jaghmlu kwalsiasi xoghol iehor ta` thaffir f`distanza ta` inqas minn sitta u sebghin centimetru (0.76 cm) mill-hajt divizorju tal-fond, ghalqa jew art tar-rikorrenti, b`dan illi huwa permess lill-intimati li jezegwixxu kull xoghol iehor – inkluz ta` thaffir – fl-art taghhom li jsir boghod mid-distanza minima ta` sitta u sebghin centimetru (0.76 cm) mill-hajt divizorju in kwistjoni.

Tordna lill-intimati sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` dan il-procediment.

< Sentenza Finali >

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