MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tat-23 ta' April, 2015

Mandat Numru. 501/2015/1

Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 501/2015/LSO fl-ismijiet:-

Josephine Cutajar (ID Nru 728155M)

vs

Mark Vella (ID Nru 403080M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' Josephine Cutajar (ID Nru 728155M) datat 26 ta' Marzu 2015 fejn: -

Inghad bil-qima u gie kkonfermat minn Josephine Cutajar (ID Nru. 728155M) bil-gurament taghha:-

Illi l-esponenti hija l-ko-propjetarja tal-fond numru 3, "Santa Rita House", Sqaq Numru 2, Triq San Leonardu, Kirkop;

Illi l-intimat huwa l-propjetarju tas-sit adjacenti mal-proprjeta' tal-esponenti, u cioe' Plot No. 5, Sqaq Numru 2, Triq San Leonardu, Kirkop li qieghed attwalment jizviluppa;

Illi fil-kors ta' tali zvilupp u kostruzzjoni, l-intimat naqas li josserva d-distanzi regolamentari fejn jirrigwarda skavar u/jew tqattiegh tal-blat bejn iz-zewg fondi u, b'konsegwenza ta' dan, gja wettaq, u ghadu qieghed jikkawza, dannu lill-fond tal-esponenti;

Illi b'mod partikolari l-intimat mhux jibni skont il-prattika, l-arti u s-sengha nkluz li mhux izomm mad-distanza minima ta' sitta u sebghin centimetri (76cm) rikjesta mil-ligi meta hammel u qatta' l-blat flaxx mal-linja divizorja u dana bi ksur lampanti tal-artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-permess tal-izvilupp ottenut minnu. Illi dan gie kostatat kemm

mill-Perit Anton Zammit u l-Perit Raphael Abdilla (rapporti anessi u mmarkati **'Dok.** JC1' u 'Dok. **JC2'** rispettivament);

Illi l-intimat ghadu qed iqatta' l-blat u dan qed jaghti lok ghal perikolu serju u ngenti fl-istabbilita` u l-integrita` tal-proprjeta` tal-esponenti;

Illi jekk l-intimat ser jithalla jissokta bix-xoghlijiet illegittimi tieghu, l-esponenti ser issofri pregudizzju irrimedjabbli ghaliex b'tali kostruzzjoni ser tigi negata kwalunkwe opportunita` li l-hsara kagunata mill-iskavar tigi rimedjata u li l-pedament taht il-proprjeta' taghha jigi rijentegrat u msahhah;

Illi ukoll, tali zvilupp li diga` lahaq sar ikkawza u ghadu qed jikkawza hsarat fil-proprjeta' tal-esponenti, konsistenti f' konsenturi mas-saqaf u fil-hitan proprjeta` taghha;

Illi l-esponenti ghandha kull interess sabiex ma ssirx aktar hsara fil-proprjeta` taghha u sabiex tali hsarat u illegalitajiet kommessi mill-intimat jigu rimedjati minnufih;

Illi nhar it-22 ta' Dicembru 2014 l-esponenti gja ottjeniet mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-intimat (kopja tieghu anness u mmarkat **'Dok. JC3'),** izda dana gie revokat *stante* li ma nfethitx il-kawza fiz-zmien statutorju ta' ghoxrin (20) gurnata minn meta gie akkordat dak il-mandat; ghar-raguni li l-esponenti ma kinetx gwidata sew u lanqas ma kellha l-mezzi finanzjarji biex tipprezenta kawza;

Illi din id-darba, u kontestwalament ma' dan il-mandat ta' inibizzjoni, l-esponenti qed tintavola l-azzjoni opportuna fil-konfront tal-intimat. (ara kopja taghha annessa u mmarkata **'Dok. JC4)';**

Illi l-esponenti ghandha interess li jitharsu d-drittijiet legittimi taghha billi ticcessa t-turbativa kommessa mill-intimat fil-konfront taghha u d-drittijiet proprjetarji taghha adegwatament mharsa;

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex izzomm lill-intimat kemm personalment u/jew permezz ta' terzi, milli jaghmel kwalunkwe tip ta' xoghol, u/jew zvilupp, u/jew kostruzzjoni, u/jew demolizzjoni, u/jew rimozzjoni u/jew tqattiegh ta' blat fis-sit proprjeta` tal-intimat, senjatament Plot No. 5, Sqaq Numru 2, Triq San Anard, Kirkop, Malta.

Rat id-digriet tas-26 ta’ Marzu 2015 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b’erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta. Irriservat li tipprovdi definittivament fi stadju ulterjuri u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghad-9 ta’ April 2015 fil-11:15am.

Rat ir-risposta ta’ Mark Vella datata 30 ta’ Marzu 2015 a fol 19 *et sequitur* tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta’ April 2015 mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Andrew Sciberras ghar-rikorrenti Josephine Cutajar prezenti. Prezenti Mark Vella

assistit minn Dr Mark Cutajar. Xehdu bil-gurament il-Perit Raphael Abdilla u l-Perit Stephen Psaila, liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-partijiet qablu li l-imsemmi mandat ghandu jigi ridott limitatament ghall-parti fejn il-proprjeta` tal-intimat tmiss mal-proprejta` tar-rikorrenti. Il-Qorti *in vista* ta' dan il-verbal irrevokat *contratio imperio* d-digriet taghha tas-26 ta' Marzu 2015, inkwantu biss li l-mandat jibqa' ferm u l-intimat huwa inbit li jaghmel kwalsiasi xoghlijiet mal-hajt divizorju li jmiss mal-proprjeta` tar-rikorrenti, u mill-bqija qed jigi revokat. Bi qbil mad-difensuri tal-partijiet il-Qorti innominat lill-Perit Tekniku Alan Saliba sabiex jaccedi fuq il-post fil-prezenza tal-partijiet u d-difensuri taghhom u jaghmel ir-rakkommandazzjonijiet dwar kif ghandhom ikomplu x-xoghlijiet mil-livell tal-blat l-isfel fil-fond ta' Mark Vella sabiex jigi rinforzat il-hajt divizorju bejn il-proprejtajiet tal-kontendenti billi sar skavar mill-intimat fejn ma nzammitx id-distanza ta' 76 centimetru mill-hajt divizorju, u dan a spejjez provizorjament tal-intimat. Il-Perit ghandu jlesti r-rapport, li ghandu jigi ntaxxat, imhallas u mahluf sad-differiment li jmiss, l-kawza qed tigi differita ghat-23 ta' April 2015 fis-1:15p.m; u l-verbal tas-seduta tat-23 ta’ April 2015 fejn meta ssejhet il-kawza qabel il-hin deher il-Perit Tekniku Alan Saliba li halef ir-rapport tieghu. Il-kawza giet posposta. Meta ssejhet il-kawza fil-hin dehru l-partijiet assistiti. Il-Qorti innotat li r-rapport tal-Perit inkorpora dokument immarkat Dok PSP redatt mill-Perit Stephen Psaila li hu perit *ex-parte* tal-intimat. Dan ic-certifikat mhux mahluf u l-partijiet ma gewx awtorizzati jipprezentaw dokumenti waqt l-access, u ghalhekk ordnat l-isfilz tal-istess dokument. Il-partijiet irrimettew ruhhom ghar-rapport tal-Perit Tekniku. Ir-rikors giet differit ghal digriet kamerali.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha pprezentati.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku debitament mahluf ipprezentat fit-23 ta' April 2015.

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz ta' din il-kawza, ir-rikorrenti qed titlob li jinhareg mandat ta' inibizzjoni sabiex izzomm lill-intimat kemm personalment u/jew permezz ta' terzi, milli jaghmel kwalunkwe tip ta' xoghol, u/jew zvilupp, u/jew kostruzzjoni, u/jew demolizzjoni, u/jew rimozzjoni u/jew tqattiegh ta' blat fis-sit proprjeta` tal-intimat, senjatament Plot No. 5, Sqaq Numru 2, Triq San Anard, Kirkop, Malta.

L-intimat oppona ghat-talba. Hu eccepixxa li dan huwa t-tieni mandat li pprezentat ir-rikorrenti. Inoltre jenhtieg il-kunsens ta' zewgha biex tintavola dan il-mandat u li x-xoghol kollu li qed isir fis-sit proprjeta` tieghu qed isir fuq istruzzjonijiet tal-proprjetarja l-ohra. Fil-mertu t-talbiet mhumiex fondati fil-fatt u fid-dritt.

Illi bhala fatt jirrizulta anke ammess mill-intimat li hu skava u qatta' l-blat minghajr ma zamm id-distanza ta' sitta u sebghin centimetru (76cm) imposta bil-Ligi (**art. 439 tal-Kap.16).** Jirrizulta li r-rikorrenti kienet talbet u ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni minn din il-Qorti kif

diversament presjeduta (Numru 1853/2014/JPG) fit-22 ta' Dicembru 2014, izda naqqset milli issegwi dan il-mandat bid-debiti proceduri. B'hekk dak il-mandat ma baqax *in vigore* u l-intimat qabad u ghamel ix-xoghlijiet ta' skavar. Ir-rikorrenti istitwiet proceduri b'rikors guramentat kontestwalment mar-rikors odjern, fejn qed tilmenta li jekk l-intimat ikompli fit-tqattiegh tal-blat illegalment u abbuzivament ser jaghti lok ghall-periklu serju u ngtenti fl-istabbilita' u fl-integrita' tal-bini taghha.

Fit-trattazzjoni din il-Qorti rriduciet il-mandat ghall-parti fejn il-proprjeta' tal-intimat imiss mal-proprjeta` tar-rikorrenti u hija fuq din il-parti li ser tiddeciedi.

Dritt

Premess li l-ghan ta' talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli taghmel xi haga li tista' tkun ta' hsara jew pregudizzju lil parti li titlob il-hrug tal-mandat (**Art 873 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta).**

Bil-ligi jehtieg li r-rikorrenti juri zewg hwejjeg biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta' mandat bhal dak. L-ewwel haga li jrid juri hi li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrenti tant li bin-nuqqas ta' hrug tieghu ir-rikorrenti ser isofri pregudizzju;[1] it-tieni haga hi li r-rikorrent ikun jidher li ghandu 'prima facie' dawk il-jeddijiet.[2] Dawn iz-

[1] Ara f'dan is-sens *"**Grech proprio et nomine vs Manfre**"* – A.C. – Dec.14 ta' Lulju 1988 – Vol. LXXII.ii.290; u *"**40, Main Street Catering Establishment Limited vs L-Awtorita` tal-Ippjanar**"* (P.A. (RCP) - Dec. 2 ta' Novembru 2010.

[2] Ara f'dan is-sens **"*Emmanuel Sammut -v- Josephine Sammut*** " P.A.(TM)-dec.5.06.2003.

zewg elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghal hrug ta’ mandat bhal dak; inoltre huma kriterji oggettivi u fl-applikazzjoni tal-ligi dwar kif u meta ghandu jinhareg mandat il-Qorti ghandha tuza interpretazzjoni restrittiva. Dan ghaliex il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni bhal kull mandat kawtelatorju jsir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita.

Tajjeb li jkun riaffermat li l-procedura odjerna hija mahsuba biex tkun wahda sommarja. Il-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug tal-Mandat, m`ghandux ifisser li l-jedd huwa ppruvat. Kif daqstant iehor m`ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-Mandat ikun michud allura l-jedd pretiz ma jezistix. Mhux kompitu ta’ din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. 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 limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv.

Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern il-Qorti ser taghmel is-segwenti kostatazzjonijiet.

Rigward l-eccezzjonijiet sollevati mill-intimat, fil-kors tat-trattazzjoni ma saritx iktar insistenza dwarhom. Madanakollu tajjeb li jigi notat li ma giex ippruvat li r-rikorrenti hija proprjetarja *in parte* tal-fond taghha u difatti anke r-rikors guramentat hu istitwit f’isimha biss.

Riferibbilment ghall-fatt li gja intavolat mandat iehor qabel dan, jirrizulta li din it-talba taghha giet milqugha u kien ghaliex naqqset milli issegwih

b’kawza li tilef l-effett tieghu. L-intimat sab l-opportunita’ biex jissoka bix-xoghlijiet tieghu izda ma hemm xejn fil-ligi li zzomm lir-rikorrenti milli terga’ tagixxi in kawtela tal-jeddijiet taghha.

Riferibbilment ghall-fatt li r-rikorrenti ma ccitatx lill-Louise Vella, dan ma jaghmilx ir-rikors odjern null. Ma saritx talba biex Louise Vella tigi kjamata f’dawn il-proceduri u f’dan il-kaz il-Qorti tista’ biss taghti l-ordni taghha fl-ismijiet attwali.

Dritt '*Prima Facie*'

Fil-fehma tal-Qorti, wara li semghet lix-xhieda, inkluzi periti *ex parte,* prodotti mill-partijiet, u rat ir-rapport tal-espert tekniku, jirrizulta li r-rikorrenti rnexxielha tipprova li ghandha jedd *prima facie* biex taghmel it-talba odjerna. Id-distanzi mhumiex stabbiliti mill-ligi kapriccozament imma, bhal ma hu l-kaz odjern, ghall-assodezza u integrita’ tal-bini. Ir-rikorrenti fissret biza fondata li jekk ix-xoghlijiet jitkomplu, u jinheba dak li sar, tigi impeduta milli tiehu dawk il-passi rimedjali u konsegwenzjali sabiex tigi sgurata li l-bini jissahhah.

Htiega tal-Mandat

Ghall-istess raguni, r-rikorrenti uriet li l-mandat hu necessarju sabiex dawn id-drittijiet taghha, bhala proprjetarja, jigu assigurati ghaliex altrimenti id-dnub kien jittatta u ma jkunx possibbli ghaliha li tipprotegi l-proprjeta’ taghha .

<u>**Relazzjoni Peritali**</u>

Fid-dawl tar-rizultanzi tal-kaz, din il-Qorti ghaddiet biex tinnomina Perit Tekniku, il-Perit **Alan Saliba**, sabiex jirraporta dwar it-thaffir li sar u jaghti r-rakkommandazzjonijiet dwar kif setghu jitkomplu x-xoghlijiet sabiex il-biza fondata tar-rikorrenti tigi indirizzata *ai fini* ta' dan il-mandat.

Ir-rapport tal-Perit jirrakkommanda hekk:

*"**2.7** Għalhekk, l-esponent Perit Tekniku jirrakkomanda li jsiru x-xogħlijiet segwenti fil-propjeta` tal-Intimat:*

1. Jitneħħa l-ħajt tal-kantun li bena l-Intimat mal-blat fil-parti fejn imiss mar-Rikorrenta filwaqt li jirfed ir-rampa li hemm isserraħ mal-istess ħajt billi jibni ħajt taħtha.
2. Titneħħa l-'membrane' vertikali li hemm mal-blat.
3. Jitnaddaf u jissaffa l-blat, partikolarment fil-fissuri li jinkixfu.
4. Jiġi armat u jingħata ħajt tal-konkos grad C30 minn fuq il-blat rinforzat b' xibka tip A503 u bi tlett vireg T12 bħala 'distribution bars' - matul din il-parti kollha tal-ħajt li tmiss mar-Rikorrenta għall-għoli kollu tal-blat - bil-konkos imiss mal-blat, wiesgħa tmintax ċentimetri (18cm) mill-ħajt diviżorju u għall-għoli kollu sakemm jitgħatta l-blat[3].
5. F' dan il-ħajt tal-konkos għandhom isiru wkoll tminn (8) vireg T20 ('L-shape 2 piedi x 2 piedi) ingastati permezz ta' 'non-shrink grout' f' toqob tal-pulzier fil-blat li jkunu marbuta max-xibka msemmija tat-tip A503 fil-ħajt tal-konkos. Dawn it-toqob għandhom isiru bil-mitluf fuq ir-rampa, tlieta f'livell u ħamsa oħra f'livell ieħor fuq."

[3] *"2 Jiġi rilevat illi r-rampa tal-Intimat teżerċita ċertu sostenn għall-istess ħajt tal-konkos billi din tiġi ngastata fih. Qed jiġi rakkomandat li jsir xi tip ta' 'waterproofing' bejn il-qabda ta' din ir-rampa u l-ħajt".*

Fid-dawl tal-premess il-Qorti ser tghaddi biex tilqa’ t-talba billi fil-fehma taghha jezistu l-elementi rikjesti mil-Ligi sabiex jinhareg il-mandat izda l-mandat jibqa’ *in vigore* sakemm ma jsirux ix-xoghlijiet rakkommandati mill-Perit Tekniku Alan Saliba kif fuq premess. Dawn ix-xoghlijiet ghandhom isiru taht is-sorveljanza tal-Perit Saliba a spejjez tal-intimat.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi**, billi **tilqa’ t-talba ghall-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni** kontra l-intimat u tinibih kemm personalment u/jew permezz ta' terzi, milli jaghmel kwalunkwe tip ta' xoghol, u/jew zvilupp, u/jew kostruzzjoni, u/jew demolizzjoni, u/jew rimozzjoni u/jew tqattiegh ta' blat f’dik il-parti tas-sit proprjeta` tal-intimat, senjatament Plot No. 5, Sqaq Numru 2, Triq San Anard, Kirkop, Malta li tmiss mal-proprjeta’ tar-rikorrenti u dan **sakemm** isiru x-xoghlijiet rakkommandati mill-Perit Alan Saliba fir-rapport tieghu fl-atti ta’ dan il-Mandat senjatament dawk elenkati fil-paragrafu 2.7. tar-rapport, liema xoghlijiet huma s-segwenti:

“1. Jitneħħa l-ħajt tal-kantun li bena l-Intimat mal-blat fil-parti fejn imiss mar-Rikorrenta filwaqt li jirfed ir-rampa li hemm isserraħ mal-istess ħajt billi jibni ħajt taħtha.
2. Titneħħa l-‘membrane’ vertikali li hemm mal-blat.
3. Jitnaddaf u jissaffa l-blat, partikolarment fil-fissuri li jinkixfu.
4. Jiġi armat u jingħata ħajt tal-konkos grad C30 minn fuq il-blat rinforzat b’ xibka tip A503 u bi tlett vireg T12 bħala ‘distribution bars’ - matul din il-parti kollha tal-ħajt li tmiss mar-Rikorrenta għall-għoli kollu tal-blat - bil-

konkos imiss mal-blat, wiesgħa tmintax ċentimetri (18cm) mill-ħajt diviżorju u għall-għoli kollu sakemm jitgħatta l-blat[4]*.*
5. F' dan il-ħajt tal-konkos għandhom isiru wkoll tminn (8) vireg T20 ('L-shape 2 piedi x 2 piedi) ingastati permezz ta' 'non-shrink grout' f' toqob tal-pulzier fil-blat li jkunu marbuta max-xibka msemmija tat-tip A503 fil-ħajt tal-konkos. Dawn it-toqob għandhom isiru bil-mitluf fuq ir-rampa, tlieta f'livell u ħamsa oħra f'livell ieħor fuq."

Ix-xoghlijiet ghandhom isiru taht is-sorveljanza tal-Perit Alan Saliba li qed jigi nominat ghal dan l-iskop, a spejjez tal-intimat li ghandu b'nota fl-atti ta' dan il-Mandat jiccertifika li dawn ix-xoghlijiet ikunu tlestew a soddisfazzjoni tieghu.

L-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Degretat.

< Sentenza Finali >

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

[4] *"2 Jiġi rilevat illi r-rampa tal-Intimat teżerċita ċertu sostenn għall-istess ħajt tal-konkos billi din tiġi ngastata fih. Qed jiġi rakkomandat li jsir xi tip ta' 'waterproofing' bejn il-qabda ta' din ir-rampa u l-ħajt".*