MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MIRIAM HAYMAN

Seduta tal-31 ta' Lulju, 2015

Mandat Numru. 1112/2015/1

Aaron Falzon (K.I. 491280M)

Kathleen Falzon (K.I. 655381M)

Vs

Joe Bonnici (ID 584356M)

Mark Anthony Bonnici (ID 274490M)

Fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet Aaron Falzon (I.D. 491280M u Kathleen Falzon (I.D. 655381M)

Vs

Joe Bonnici (I.D. 584356M) u Mark Anthony Bonnici (I.D. 274490M

Rat ir-rikors hawn suriferit fejn gie mitlub mir-rikorrenti li sabiex jigu kkawtelati d-drittijiet taghhom talbu li jigu mizmuma l-intimati milli jkomplu b'xoghol ta' kostruzzjoni u skavar fil-fond mibni fuq i-sit numru 3 fi Triq Carmelo Chetcuti gia triq id-Dwiemes iz-Zejtun, ossia l-fond adjacenti ghall-fond il-Wejla fi Triq id-Dwiemes Zejtun appartenenti lir-rikorrenti.

Qalu r-rikorrenti li l-intimati naqsu milli jottemporaw ruhhom mar-Regolamenti Dwar Evitar ta' Hsara lil Propjeta ta' Terzi Persuni. (Legislazzjoni Sussidjarja 513.02) u b'mod partikolari naqsu li jassiguraw li x-xogholijiet li qeghdin isiru minnhom fil-fond imsemmi ikunu assigurati b'mod adatt u adegwat sabiex ikopru kull hsara kkagunata lil propjeta ta' terzi.

Ukoll illi inoltre r-rikorrenti rrelevaw li l-intimati mhux qeghdin izommu d-distanzi legali mill-hajt divisorju ta' bejn il-fond imsemmi u l-propjetajiet adjacenti.

Illi r-rikorrenti rrelevaw ukoll illi fil-passat kien hemm hsara kkagunata mill-intimati fil-propjeta tar-rikorrenti hekk kif kien jidher mill-annessi ritratti u li l-intimati naqsu li jaghmlu tajjeb ghal tali hsarat;

Illi r-rikorrenti ghamlu diversi tentattivi sabiex isolvu l-kwistjoni mertu tal-mandat odjern b'mod bonarju izda l-intimati baqghu inadempjenti;

Illi r-rikorrenti rrelevaw ukoll illi huma bl-ebda mod ma jridu jxekklu lill-intimati f'xogholhom izda jezigu li tali xoghol isir skond il-ligi u jevitaw li ssir hsara fil-propjeta taghhom minghajr ma jkunu koperti bhalma gara fix-xhur passati;

Talbu ghalhekk lil din il-Qorti joghgobha tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex izommu lil intimati milli jkomplu jaghmlu l-hwejjeg fuq imsemmija u dan sabiex jitharssu l-jeddijiet taghhom ghax jekk dan il-mandat ma jigix milqugh il-pregudizzju li jista jinholoq ghar-rikorrenti u l-propjeta taghhom ma jkun hemm ebda rimedju ghalih. Ir-rikorrenti ghalhekk jitolbu bir-rispett il-hrug ta' dan il-mandat jigi milqugh b'effett immedjat fuq bazi provizorju sakemm din l-Onorrabbli Qorti jkollha opportunita li taghti smiegh lill-partijiet u jitolbu inoltre li tali mandate jigi notifikat u ezegwit u okkorrendo wara l-hinijiet legali;

Rat ukoll id-digriet taghha datat 9 ta' Lulju, 2015, fejn laqghet it-talba b'mod provisorju u ordnat li jigu notifikati l-intimati li kellhom ghaxar t'ijiem ghar-risposta;

Rat li dan ir-rikors gie appuntata ghas-smiegh. Rat ukoll illi l-intimati gew debitament notifikati fl-10 ta' Lulju 2015;

Rat ukoll ir-risposta guramentata ta’ Joseph Bonnici tas-16 ta’ Lulju, 2015 fejn ippremetta s-segwenti:

***“Bil-qima u bil-gurament taghhom jikkonfermaw*:**

1. ***Illi huma kienu qeghdin jezegwixxi xoghlijiet ta’ skavar fil-fond Plot 3 fi Triq Carmelo Carabott, Zejtun li jappartjeni lilhom kif inhuma awtorizzati jaghmlu skond il-permess mahrug mill-Awtorita` tal-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) li jgib in-Nru PA2550/14 filwaqt li xi xogholijiet ohra huma koperti wkoll b’permess mahrug mill-istess Awtorita` bin-numru 856/12***

2. ***Illi l-imsemmija xoghlijiet kienu qeghdin isiru skont il-precizi pjanti u d-direzzjoni professjonali tal-perit arkitett Audrey Anne Bonnici;***

3. ***Illi preliminarjament, ir-ritratti kollha pprezentati mir-rikorrenti u annessi fit-talba taghhom ma jappartjenu xejn ghal dawn ix-xogholijiet u huma hsarat illi sehhew kawza ta’ maltempata qawwija li laqtet lil Malta lejn l-ahhar xhur tas-sena li ghaddiet, u ghaldaqstant dawn ir-ritratti mehmuza huma zgwidanti;***

4. ***Illi ma huwiex minnu li l-mittenti naqsu milli jaghmlu tajjeb ghal xi hsarat li setghu sofrew ir-rikorrenti fil-passat;***

5. ***Illi ghar-rigward tar-Regolament Dwar l-Evitar ta’ Hsara lil Propjeta` ta’ Terzi Persuni (L.S. 513.08), il-mittenti jikkonfermaw illi x-xogholijiet huma konformi ma’ dawn ir-regolamenti billi l-iskavar tal-blat huwa inqas minn fond ta’ 1.5m u l-valur totali tax-xogholijiet ma jaqbizx it-€30,000, fost ragunijiet ohra;***

6. ***Illi n-natura tax-xoghlijiet inkwistjoni, hija tali li ma tirrikjedix li l-istess xogholijiet ikunu koperti b'polza ta' assikurazzjoni u dan kif ikkonfermah ukoll l-Ufficju tal-Building Regulation Office (BRO0, u kif ukoll rapprezentanti ta' kumpanniji tal-assikurazzjoni;***

7. ***Illi l-mittenti ottempraw ruhhom mar-Regolamenti Dwar l-Evitar ta' Hsara lil Propjeta ta' Terzi Persuni, u ssottomettew dikjarazzjoni lid-Direttur tal-Building Regulation Office, iffirmata mill-perit arkitett Audrey Anne Bonnici u li ghaliha, l-mittenti rcevew acknowledgement mill-Assistent Direttur Ivan Muscat;***

8. ***Illi fir-rigward ta' distanzi legali mill-hitan divizorji, ix-xogholijiet li ghalihom saret it-talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, jirrispettaw dawn id-distanzi kif jista' jigi ppruvat minn pjanti u ritratti rispettivi, u fi kwalunkwe kaz, anki fir-rigward ta' xogholijiet li saru precedentement fl-istess livell, kienu lkoll koperti b'permessi tal-MEPA;***

9. ***Illi b'effett dirett tal-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni provvizorju, l-esponenti sofrew danni finanzjarji u ghalhekk inholoq pregudizzju ta' spejjez kbar inutli;***

10. ***Illi l-esponenti jirrizervaw kull dritt illi taghtihom il-ligi sabiex jirkupraw id-danni sofferti kawza ta' dawn il-proceduri".***

Semghet ukoll ix-xhieda tar-rikorrenti Kathleen Falzon u dik ta' l-intimat Joe Bonnici;

Semghet ukoll it-trattazzjonijiet;

Ikkonsidrat;

Illi dan il-mandat ta’ inibizzjoni qed jigi mitlub mill-konjugi Falzon a bazi ta hsara gia minnhom sofferta fil-fond residenza taghhom, dan adjacenti mall-fond li qed jigi zvillupat propjeta ta’ l-intimat u biza ta’ hsara oltre inkwantu skonthom, u ma dana jaqbel l-imputat issa qed isir xoghol ta’ skavar fil-fond adjacenti. Mix-xhieda ta’ Kathleen Falzon jirrizulta skontha illi huma jinsabu pre-okkupati bix-xogholijiet li qed isiru biswit darhom, tghid li jridu jkunu safe go darhom. Ikkonfermat lir-ritratti esebiti mir-rikorrenti juru hsarat gia sofferti fil-fond taghhom, skontha kagun ta’ dan l-izvilupp. Tghid ukoll li sal gurnata tas-smiegh tar-rikors kienet ghada ma saritx hsara kbira, oltre allura dik murija fir-ritratti, pero sostniet illi kien hemm pre-okkupazzjoni ta’ konsenturi u l-konsegwenti hsara fil-bini taghhom. Dwar il-biza li seta jgarrab hsara l-bir, qablet li sa issa dan ma kienx jidher li sofra hsara. Insistiet li l-iskavar kien vicin tal-bir, pero weriet ukoll preokkupazzjoni ghal fatt illi l-perit ta l-intimat kien eskluda isemmi l-istess bir meta rrediga ir-rapport tieghu.

Insistiet illi pruvaw ikellmu kemm l-darba lil intimat anke biex jigi provdut lilhom xi garanzija jew assikurazzjoni, pero dawn minn ghandu ma wasslu qatt.

In kontro ezami qablet illi meta saru l-hsarat murija fir-ritratti, kienet ghamlet maltempata kbira per kinetic insistent li dawn kienu kkagunati mix-xoghol ta l – intimation.

Insistiet ukoll illi diversi mill-hsarat gia kkagunati fil-fond taghha ma gewx imsewwija mill-intimat u li anke kien hemm skavar ghaddej fil-basement tieghu, dejjem adjacenti mad-dar taghhom, skavar bil-jiggers.

Minn naha tieghu l-intimat Bonnici insista lil hsarat sofferti fil-fond tar-rikorrenti gew ikkagunati minn maltempata kbira li laqtet lil Gziritna. Insista li hu kien qed izzomm id-distanzi mitluba ex lege, insista lix-xoghlijiet fil-konfront tal-fond suggett ta' dan il-mandat kienu koperti b'permess tal-MEPA, insista li s'issa ma giet ikkagunata ebda hsara, lanqas skontu *hair line crack* . Dwar l-iskavar qal li biex ir-rikorrenti jkollhom serhan tal-mohh kien se jkompli l-istess bl-idejn.

Dwar l-assikurazzjoni mitluba qal lil kumpanija asikuratrici kienet wegibitu li ma kienux koperti *cracks, in flour and wall tiles* u li ma kien jezisti ebda kopert assikurattur ghal dak li huma *superficial damages.* Ta anke x'wiehed jifhem li jista jkun li hu taht certu cirkostanzi seta kien ezentat mir rekwiziti assikurattivi.

Insista li hu kien metikoluz fuq xogholu anke ghax fuq il-binja n kwestjoni kienu jirrisjedu l-istess uliedu.

Ikkonsidrat;

L-ewwel u qabel kollox din il-Qorti trid tippuntwalizza illi f'dawn il-proceduri hi ghamlet biss analizi skjetta tal-provi lilha migjuba, analizi a bazi ta' prima facie li jrid jwassal li Qorti biex tezamina biss

jekk ir-rikorrenti ghandux jedd u jekk dan il-jedd hux se jigi pregiudikat. Dan huwa l-ezercizzju li llum trid taghmel din il-Qorti, oltre hekk tkun qed tmur ultra l-kompetenza taghha fl-ezami ta' dan ir-rikors.

Il-Qorti hawn se taghmel referenza ghal dak li qalet il-Qorti Prim Awla diversament preseduta fil-kawza fl-ismijiet **Jesmond Debono vs Victor Spiteri (1596/2010/RCP 28.10.10)** biex tigi rizolta l-vertenza odjerna

*" Illi l-**artikolu 873 tal-Kap 12** jipprovdi li l-iskop ghall hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat, b'dan li l-mandat irid:-*

(a) ikun mehtieg sabiex jitharsu
(b) u l-jeddijiet tar-rikorrent u b'dan li jekk ma jinharigx l-istess rikorrenti jkun ser isofri danni rrimedjabbli;
(c) li dak ir-rikorrent prima facie jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

*Illi minn dan jidher li l-procedura bil-mandat ta' inibizzjoni hija wahda ta' natura eccezzjonali. Fil-kawza fl-ismijiet **"Giacomo Galea vs Pio Bezzina"** (A.C. - 5 ta' Awissu 1954) intqal:-*

"Illi, fil-kliem tal-ligi, "l-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli tibda jew tissokta tibni bini jew xoghol iehor, inkella milli thott jew taghmel tibdil f' bini jew f' xoghol iehor, jew li jzomm persuna milli tidhol f' fond jew lok, jew li taghmel xi haga li tista' tkun ta' hsara lill-parti li titlob il-hrug tal-mandat"; u "l-Qorti ma ghandhiex tohrog dan il-mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dan il-mandat hu mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dan ir-rikorrent "prima facie" jidher li ghandu dan id-dritt".

*Illi fid-digriet **"Antonio Ruggier vs Milica Micovic"** (P.A. (RCP) – 10 ta' Gunju 2008 gie ribadit li l-procedura tal-Mandat ta' Inibizzjoni hija wahda ta' natura straordinarja u l-Qorti fil-konsiderazzjoni ta' l-istess ghandha tiddeciedi mhux il-mertu tal-kwistjoni, izda biss fuq bazi ta' prima facie u dan stabbilit b'mod oggettiv; li l-intimat ikun qed jaghmel atti li qed jikkawzaw hsara lir-rikorrenti, u jekk ma jinharigx tali mandat id-drittijiet tar-rikorrenti jigu irrimedjabbilment pregudikati. Tal-istess portata hija d-decizjoni **"Charles Mugliette vs Saviour Bonnici"** (P.A. (JRM) – 25 ta' Jannar 2005).*

Ikkonsidrat

Illi stabbiliti l-principjji surriferiti din il-Qorti rat illi biss a bazi ta' prima facie illi l-intimati qeghdin jhaffru vicin ferm l-fond dar tar-rikorrenti, jidher li probabilment gia gie kkagunat xi inkonvenjenti fi hsarat lil Falzon fil-propjeta taghhom, jghid Bonnici li dawn gew accellerati minn maltempata li ghamlet, ghalkemm dan qed jittiehed biss in konsiderazzjoni ghax jistabbilixxi modus operandi minn naha ta' l-intimati, ghaliex il-Qorti tista twaqqaf biss dak li ghadu ma sarx. Dan it-thaffir jidher li qed isir vicin il-bir tar-rikorrenti, bil-biza illi dana jista jikkagunalhom hsarat fil-fond taghhom. Nonostante hekk mitluba, l-intimati baqghu ma hargux polza assikurattiva jew garanzija bankarja, kif ad occhio jidher li huma obbligati jaghmlu skond L.S. 513.02. L-ilment tal-hsejjes imressaq mir-rikorrenti ma jsib ebda konfort jew importanza f'dan ir-rikors, pero din il-Qorti ma tistax ma tiehux in konsiderazzjoni l-perikolu verament irrimedjabbli jekk isehh dannu strutturali serju b'konsegwenzi gravi fil-fond tal-konjugi rikorrenti jekk hemm nuqqas ta' rispett ta' regoli ntizi biex jikkawtelaw ghalhekk. Ghaldaqstant qeghda tilqa t-talba u tinibixxi lil intimati Joseph u Mark Anthony Bonnici milli jkomplu b 'xoghol ta' kostruzzjoni u skavar fil-fond mibni fuq is-sit numru 3, fi triq Carmelo Carabott gia Triq id-Dwiemes Zejtun, b'dan ili ghalhekk

milqugha din it-talba tirrevoka id-digriet taghha contrario imperio fejn laqghat it-talba a bazi provisorja.

L-ispejjez ta’ dawn il-proceduri a karigu tal-intimati.

< Sentenza Finali >

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