- MANDAT TA' INIBIZZJONI –

ART 439 KODICI CIVILI

DISTANZA LEGALI

HAJT DIVIZORJU

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

IMHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Digriet tallum il-Hamis, 6 ta' Dicembru 2018.

Rikors Numru: 1725/2018/1 LSO

Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1725/2018/LSO fl-ismijiet:-

Keyland Co Limited (C17837)

vs

1) Kevin Zammit
2) IAS Ltd (C 12202)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors prezentat minn Keyland Co. Limited debitament rapprezentata minn Jesemond Chetcuti detentur ta' karta ta' l-identita numru 0231863 (M), datat l-24 ta' Ottubru 2018 fejn inghad bil-qima u gie kkonfermat bil-gurament :

Illi l-esponenti ghandu interess li jitharsu l-jeddijiet tieghu;

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela id-drittijiet tieghu, jixtieq izomm l-intimati milli :

jkomplu b'xoghlijiet kemm skavar u kostruzzjoni gewwa l-fond 14-15 fi Triq il-Marikizi Zimmermann Barbara, Sliema u dan ghar-ragunijiet hawn elenkati:

1. Illi s-socjeta' rikorrenti hija propjetarja tal-Appartamenti numru erbgha (4), hamsa (5) u sitta (6) fis-sit bin-numri sittax (16) u sbatax (17) Triq il-Markizi Zimmermann Barbara, Sliema;

2. Illi l-intimati jew minn minnhom huma propjetarji tal-fond adjecenti u cioe' erbatax (14) u hmistax (15) fi Triq il-Markizi Zimmermann Barbara, Sliema;

3. Illi l-intimat Kevin Zammit applika ghal permess ta' xoghlijiet sabiex jizviluppa din l-imsemmija proprjeta' liema permess mahrug mill-Awtorita' tal-Ippjanar iggib in-numru PA/02684/17: *"to demolish existing building and construct 5 flats at ground, first, second, third and fourth floor levels and 3 setback flats at fifth, sixth and seventh floor levels"* u dan kif jidher mill-permess hawn anness u mmarkat bhala Dok 'A';

4. Illi l-intimati bdew ix-xoghlijiet fl-art proprjeta' surreferita u dan permezz ta' xoghol ta' skavar;

5. Illi dawn ix-xoghlijiet ta' eskavazzjoni huma vicin ferm u addiritura incim mal-hajt divizorju tas-socjeta' rikorrenti;

6. Illi skont kif jidher minn ritratti hawn annessi u mmarkati bhala Dok 'B', 'C u 'D' respittivament huwa evidenti illi fil-process ta' tali xoghlijiet mhux qed tinzamm id-distanza legali ta' 0.76m mill-hajt divizorju u dan kif impost mil-Ligi, senjatament minn Artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi illi: *"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";*

7. Illi anke kif evidenzjat mill-istess ritratti annessi ma' dan ir-rikors huwa ovvju illi d-distanza stipulata fil-Ligi ta' sitta u sebghin centimetru (0.76 cm) mill-hajt divizorju mhux tinzamm b'hekk tpoggi l-hajt divizorju u l-binja 16 - 17 Triq Markizi Zimmermann Barbara, Sliema f'perikolu car u imminent;

8. Illi ghalhekk jekk ix-xoghol propost ikompli, il-hajt divizorju u l-binja 16 - 17 Triq Markizi Zimmermann Barbara, Sliema b'hekk inkluz l-appartamenti tas-socjeta' rikorrenti jiggarrfu bil-konsegwenza li s-socjeta' rikorrenti se jsoffri danni irrimedjabbli;

9. Illi dan huwa iktar rilevanti, meta wiehed jiehu in konsiderazzjoni natura tat-terren dghajjef u l-fatt illi l-izvillup huwa progettat ghal tmien (8) sulari;

10. Illi minn dak suespost, jirrizulta illi s-socjeta' rikorrenti ghandha dritt *prima fade* x' tikkawtela;

11. Illi jekk ix-xoghlijiet jippersistu, is-socjeta' rikorrenti ser tigi ppregudikata irrimedjabilment u dan peress illi sakemm jigu decizi proceduri civili, li l-istess socjeta' behsieba tistitwixxi, l-esponenti ser issofri danni u mhux ser ikollha rimedju iehor sakemm jigu decizi finalment dawk l-eventwali proceduri.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Rat id-digriet tat-24 ta' Ottubru 2018 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghat-8 ta' Novembru 2018, u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis 8 ta' Novembru 2018, fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Paul Borg u Dr Clint Tabone ghas-socjeta` rikorrenti. Deher Dr Christopher Mizzi ghall-intimati, li gie notifikat fis-7 ta' Novembru 2018, u ghalhekk it-terminu ghar-risposta kien ghadu ghaddej. Il-partijiet talbu differiment peress li kien hemm possibbilta` ta' transazzjoni. Il-kawza giet differita ghat-22 ta' Novembru 2018 ghall-probabbli cessjoni jew trattazzjoni.

Rat ir-risposta tal-intimati kollha u senjatament Kevin Zammit u IAS Limited C12202 datata 16 ta' Novembru 2018.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma l-Hamis 22 ta' Novembru 2018 fejn l-avukati difensuri talbu aktar zmien ghal transazzjoni.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta 4 ta' Dicembru 2018 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Paul Borg u Dr Clint Tabone ghas-socjeta` attrici, rapprezentata fl-Awla minn Jesmond Chetcuti. Deher Dr Christopher Mizzi ghall-konvenuti. Prezenti l-konvenut Kevin Zammit. Xehed bil-gurament tieghu Kevin Zammit, liema xhieda giet registrata

fuq is-sistema eletronika. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partjiet: Dr Paul Borg u Dr Christopher Mizzi, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Fl-ahhar seduta l-intimat kien ta ruhu b'notifikat anke personalment. Il-kawza giet differita ghal digriet kamerali.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha pprezentati.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET:</u>

Illi permezz tar-rikors odjern is-socjeta` rikorrenti qed titlob lil din il-Qorti sabiex izzomm lill-intimati milli jkomplu b'xoghlijiet kemm ta' skavar u kostruzzjoni gewwa l-fond 14-15 fi Triq il-Markizi Zimmermann Barbara, Sliema.

L-intimat Kevin Zammit u s-socjeta` IAS Limited opponew billi sostnew li t-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt. Illi gie eccepit preliminarjament, li Kevin Zammit m'ghandux x'jaqsam max-xoghol in kwistjoni. Fil-mertu, gie sostnut, li l-iskavar hu biss fil-parti ta' wara tal-fond, ghalhekk il-mandat kellu jkopri biss il-parti fejn qed jigi skavat. *Di piu`*, gie sostnut, li t-tqattiegh li kellu jsir sar u hu kompletat, u mhux eskluz li sar skavar fuq in-naha ta' wara tas-sit tas-socjeta` rikorrenti, ghalhekk kemm-il darba kien hemm skavar fil-fond tas-socjeta` rikorrenti, hu kunsens bizzejjed biex jista' jitqatta' l-blat min-naha tas-socjeta` intimata

wkoll. F'kull kaz, gie sostnut ukoll, li jekk hemm xi kwistjonijiet ta' integrita` tas-sottoswol dan hu attribwit ghall-mod kif gie mibni l-fond tas-socjeta` rikorrenti, partikolarment jekk ma nzammewx id-distanzi legali.

Rizultanzi fattwali:

Jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti hija proprjetarja tal-appartamenti numru erbgha (4), hamsa (5) u sitta (6) fis-sit numri sittax (16) u sbatax (17) Triq il-Markizi Zimmermann Barbara, Sliema. L-intimati huma proprjetarji tal-fond adjacenti numru erbatax (14) u hmistax (15) fi Triq il-Markizi Zimmermann Barbara, Sliema. Illi l-intimat ottjena permess mill-Awtorita` tal-Ippjanar numru PA/02684/17 sabiex ihott il-bini ezistenti u jibni hames appartamenti sar-raba' sular u tlett appartamenti fil-hames, sitt u seba' sulari, kif jidher mill-permess esebit mar-rikors promotur bhala Dok A. Illi gew esebiti ritratti biex juru li fejn sar l-iskavar, mhjiex tinzamm id-distanza legali mill-hajt divizjorju kif stipulat skont l-**artikolu 439 tal-Kap 16**. In segwitu, is-socjeta` rikorrenti pprocediet bir-rikors odjern sabiex tinibixxi lill-intimati milli jkomplu b'xoghlijiet ta' skavar u kostruzzjoni.

Dritt:

Skont l-**artikolu 873(1) tal-Kap 12**, l-iskop 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. 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 r-rikorrent *prima facie* jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Ghalhekk, bil-ligi, jehtieg li jigu sodisfatti zewg kriterji. L-ewwel kritterju hu li jrid juri li l-mandat hu mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrent, tant li bin-nuqqas tal-hrug tieghu ir-rikorrent ser isofri pregudizzju.[1] It-tieni kriterju hu li r-rikorrent ikun jidher li ghandu *prima facie* dawk il-jeddijiet.[2]

Il-htiega li jintwera li l-parti li titolb il-hrug ta' mandat bhal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretizi hija htiega oggettiva u mhux soggettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-gudikant. Ikkonsidrat li mill-istess kliem tal-ligi, z-zewg elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi. Jekk xi wiehed minn dawn l-elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug tal-mandat bhal dak. Illi din hi procedura intiza biex titqies bhala wahda sommarja billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dak kull ma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigh ta' kawza dwar l-istess jedd.

Jigi dedott, li l-Mandat ta' inibizzjoni huwa mezz procedurali eccezzjonali u mhux normali ta' provvediment legali. L-istharrig li jrid isir mill-Qorti f'talba bhal din huwa dak, jekk

---

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

[2] Ara f'dan is-sens "**Emanuel Sammut vs Josephine Sammut**", P.A. (TM) deciza fil-5 ta' Gunju 2003.

minghajr il-hrug tal-mandat, il-jedd li jista' jkollu jitnehha darba ghal dejjem u b'mod irrimedjabbli.

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

Illi dwar dak eccepit preliminarjament fir-risposta, li Kevin Zammit m'ghandux x'jaqsam max-xoghol li kellu jigi esegwit fis-sit in kwistjoni, jigi osservat li ma tressqux provi f'dan ir-rigward, anzi kuntrarjament jirrizulta li l-permess tal-Awtoritajiet tal-Ippjanar PA 02784/17, huwa f'isem Kevin Zammit. Ghalhekk dak eccepit f'dan is-sens fir-risposta, ma jregix.

Jedd 'Prima facie'

Illi s-socjeta` Keyland Company Limited qed tittenta twaqqaf lill-intimati milli jkomplu jesegwixxu xoghlijiet kemm ta' skavar u ta' kostruzzjoni gewwa l-fond 14-15 Triq il-Markizi Zimmermann Barbara, Sliema.

Is-socjeta` rikorrenti qed tikkontendi li ghandha kull interess tipprotegi l-poprjeta` taghha meta sar skavar li hu vicin ferm u incim mal-hajt divizorju.

L-intimat irribatta billi fix-xhieda tieghu Kevin Zammit sostna li l-iskavar sar fis-sit tieghu. Inoltre`, meta gie pprezentat ir-rikors ghal dan il-mandat, l-iskavar kien diga kompletat.

Ikkonsidrat li mhuwiex ikkontestat mill-kontro-parti, li l-iskavar sar fis-sit tal-intimati, u mhuwiex lanqas ikkontestat mill-intimati li l-iskavar sar *entro* d-distanza legali ta' 0.76 metri mill-hajt divizorju kif titlob il-Ligi.

Madankollu, *nonostante* l-fatt li l-iskavar huwa lest u kompletat, u l-intimati qed jissottomettu li m'ghadx baqa' skavar x'isir, is-socjeta` rikorrenti mhux qed titlob biss li l-intimati jigu inbiti milli jkomplu bl-iskavar imma qed titlob ukolll li jigu inibiti milli jkomplu  bil-kostruzzjoni.  Difatti, is-socjeta` rikorrenti qed tissottometti, li meta jigi kkunsidrat l-izvilupp u l-progett li jridu jtellghu l-intimati, (kif jidher mill-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar esebit Dok A) u meta jigi kkunsidrat in-natura tat-terren dghajjef fis-sit in kwistjoni, is-socjeta` rikorrenti ghandha dritt *prima facie* x'tikkawtela.

Fil-fatt, fit-trattazzjoni, l-avukat difensur tas-socjeta' rikorrenti sostna li jekk jitkompla x-xoghol ta' kostruzzjoni, u jittella' l-bini fejn hemm il-'lift pit', u f'kaz li ma tigix rispettata d-distanza legali, ser ikun tard wisq ghas-socjeta' rikorrenti biex tikkawtela l-pozizzjoni taghha.   L-avukat difensur tas-socjeta` rikorrenti rrefera ghall-kaz **Angelo Busuttil vs Kenneth Bartolo**, P.A. (1387/2001/1) - 30/06/2016, fejn it-talba tal-atturi f'dak il-kaz kienet mibnija fuq l-**artikolu 439 tal-Kodici Civili**, kif ukoll ghall-kaz **A&N Properties Limited et vs Charles Busuttil**, P.A. (763/2009) - 29/02/2012, fejn il-Qorti rriferiet ghall-kaz precedentement citat fejn inghad:

"Illi isegwi ghalhekk li l-ligi qed tipprezumi 'iuris et de iure' li kwalunkwe thaffir f'distanza anqas minn dik imsemmija tippregudika s-sigurta' tal-binjiet adjacenti ghad-detriment tal-vicini ("Angelo Busuttil et vs Kenneth Bartolo et" – P.A. (GCD) – 30 ta' Gunju 2006)",

Il-Qorti fil-kaz A & N Properties Limited imbaghad irriteniet li "*Jidher car mill-kliem tal-ligi, li l-projbizzjoni ta' thaffir f'boghod ta' anqas minn 0.76cm mill-hajt divizorju hija jedd reali, stabbilit ghall-vantagg ta' fond ga zviluppat fuq fond li ghad irid jigi zviluppat, sabiex sid dan tal-ahhar ma jithalliex ihaffer fil-blat f'boghod anqas mid-distanza imsemmija."*

Evidentement l-artikolu 439 jirradika l-interess u l-jedd *prima facie* tar-rikorrent anke fir-rigward tax-xoghlijiet ta' kostruzzjoni.Ghalhekk ma jiswiex ghall-intimati li jghidu li l-iskavar huwa fatt kompjut ghaliex il-jedd jibqa' anke fir-rigward tal-kostruzzjoni *stante* li, bil-kostruzzjoni, il-bini tar-rikorrent jista' jiddghajjef.

Referibbilment ghal dakeccepit fir-risposta tal-intimati, fir-raba' u s-sitt paragrafi, li kien hemm skavar fil-fond tas-socjeta` rikorrenti u nuqqasijiet fil-binja tas-socjeta` rikorrenti, dawn huma kostatazzjonijiet ipotetici, li certament m'ghandhomx jigu sollevati f'dan l-istadju ta' ezami *prima facie*.

In vista tas-suespost, tqis li s-socjeta` rikorrenti rnexxielha tipprova almenu fuq bazi *prima facie*, li ghandha dritt tikkawtela l-pretensjonijiet taghha rigwardanti l-fond

appartenenti lilha permezz ta' dan il-mandat, liema fond huwa fond adjacenti proprju fejn l-intimat Kevin Zammit ottjena l-permess mill-Awtorita` tal-Ippjanar biex itella' binja ta' diversi appartamenti.

Irrimedjabilita`

Il-Qorti tqis li din it-talba tissodisfa t-tieni element ta' pregudizzju irrimedjabbli, in kwantu jekk ix-xoghlijiet jitkomplew ir-rikorrenti tista' ssofri hsarat irrimedjabbli fl-integrita' strutturali tal-proprjeta` taghha.

III. DECIDE

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, wara li rat l-atti kollha relattivi, taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talba ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni fil-konfront tal-intimati kif dedotta, *stante* li jirrizultawlha l-elementi mehtiega ghall-hrug ta' Mandat skont il-Ligi.

Degretat.

Onor. Mhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
06 ta' Dicembru 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
06 ta' Dicembru 2018