MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 1856/2001/1

Eric u Mariella konjugi Fenech Pace

Vs

Bajja Developments Limited

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fl-4 ta' Dicembru, 2001, li in forza taghha, wara li ppremettew illi:

1. L-atturi jghixu flimkien maz-zewg uliedhom fil-proprjeta' 8, Ir-Rampa ta' San Giljan, San Giljan, filwaqt, illi s-socjeta' konvenuta qeghda tizviluppa is-sit ta' *"Villa Cassar Torreggiani"* Main Street San Giljan flimkien mal-gonna adjacenti u retroposti ghaliha, liema sit ta' zvilupp huwa parzjalment retropost ghall-imsemmija proprjeta' okkupata mill-atturi;

2. Fil-21 ta' Novembru, 2001 kmieni filghodu, is-socjeta' konvenuta bdiet thaffer u thammel fil-proprjeta' taghha li tmiss mal-proprjeta' tal-atturi u precizament mal-hajt limitrofu taghhom li huwa antik hafna u mibni parzjalment bis-sejjieh u li in parti jifforma wiehed mill-erba' hitan tal-kamra tal-banju tal-atturi;

3. F'dan ix-xoghol, is-socjeta' konvenuta ma kienitx qeghda tosserva id-distanzi imposti mill-ligi – Artikolu 439 tal-Kodici Civili – u dana *a* dannu u perikolu imminenti tal-istess atturi skond kif jirrizulta ukoll mic-certifikat mahrug u mahluf mill-Perit Renato Laferla fil-21 ta' Novembru, 2001 wara illi acceda fuq il-post in kwistjoni – Dokument 'A';

4. Fl-istess jum l-atturi talbu l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra s-socjeta' konvenuta ghar-ragunijiet premessi u dakinhar stess dina l-Qorti ordnat il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni *"provvizorjament sakemm jinghata id-digriet finali"* b'jumejn zmien ghar-risposta guramentata tas-socjeta' konvenuta;

5. Wara illi rat ir-risposta tal-istess socjeta' konvenuta, dina il-Qorti fis-26 ta' Novembru, 2001 tat digriet iehor fejn ikkonfermat id-digriet taghha precedenti u ordnat il-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni opportun numru 3217/01 – Dokument 'B' – sabiex jigu mharsa il-jeddijiet tal-atturi u

6. L-atturi jixtiequ illi dana l-Mandat jibqa' fis-sehh skond il-Ligi u ma jridx illi hajjithom, dik tal-membri l-ohra tal-familja taghhom u il-proprjeta' taghhom jergghu jitpoggew fil-perikolu.

Talbu lis-socjeta' konvenuta tghid ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Dikjarat u deciz illi hija ma osservatx id-distanzi imposti mill-ligi – Art 439 Kap 16 – meta ghamlet ix-xoghol ta' thaffir u thammil fil-proprjeta' taghha retroposta ghal proprjeta' okkupata mill-atturi fuq imsemmija;

2. Ordnat illi hija ma taghmel ebda xoghol ta’ thaffir u thammil fl-istess proprjeta’ taghha retroposta ghall-proprjeta’ okkupata mill-atturi bi ksur tal-imsemmi Artikolu u dana in konferma tal-fuq imsemmi Mandat ta’ Inibizzjoni.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Mandat ta’ Inibizzjoni 3217/01 kontra s-socjeta’ konvenuta li minn issa tibqa’ mharrka ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:

1. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi mhux kontemplat mill-ligi li mandat ta’ inibizzjoni kawtelatorju jigi estiz in perpetwita’ kif jidher li qeghdin jippretendu l-istess atturi;

2. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi s-socjeta’ eccipjenti m’ghamlitx thaffir *a tenur* ta’ l-artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, u ghalhekk l-azzjoni tas-socjeta’ eccipjenti kienet legittima u l-imsemmi artikolu mhux applikabbli;

3. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi x-xogholijiet li jridu jsiru huma essenzjali sabiex ix-xoghol ta’ kostruzzjoni li s-socjeta’ eccipjenti qeghda tezegwixxi fi proprjeta’ taghha jsir skond l-arti u s-sengha fl-ahjar interess tal-partijiet kollha;

4. Subondinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm il-darba jirrizulta li ghandu japplika l-artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, jkun mehtieg illi din l-Onorabbli Qorti, *a tenur* ta’ l-artikolu 440(2) tal-istess Kap u wara li tiehu konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, taghti hi d-distanza li ghandha tinzamm sabiex ma ssirx hsara lill-gar;

5. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat l-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 3217/01;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi jirrizulta illi l-atturi jghixu fir-residenza taghhom gewwa l-fond bin-numru 8, Ir-rampa ta’ San Giljan, San Giljan, liema fond kien imiss minn wara ma’ Villa Cassar Torreggiani f’Main Street, San Giljan, fis-sens li l-gonna ta’ dawn il-proprjeta’ kienu jmissu ma’ xulxin. Illi f’xi zmien, il-proprjetarju ta’ Villa Cassar Torreggiani biegh il-fond lis-socjeta’ konvenuta, li *da* parti taghha waqghet il-villa u skavat is-sit bil-hsieb li tizvillupah f’kumpless ta’ bini. Il-hitan divizorji bejn iz-zewg gonna kienu antiki u kostruiti b’gebel tas-sejjiegh. F’Novembru tal-2001, waqt li s-socjeta’ konvenuta kienet qed thaffer u thammel is-sit minnha akkwistat, resqet vicin il-hajt divizorju, fis-sens, skond l-atturi, li ma gietx mizmuma d-distanza ta’ sitta u sebghajn centimetru (cirka zewg piedi u nofs) li trid il-ligi fl-artikolu 439 tal-Kodici Civili. L-atturi ikkuntatjaw lill-Perit Renato Laferla li acceda fuq il-post u rrelata *“illi kienu qed isiru xogholijiet ta’ thaffir fil-hamrija mal-hajt ta’ wara tad-dar, f’distanza inferjuri ghal dik li tippreskrivi l-ligi, anzi mal-hajt precis, u illi konsegwentement, dato li dan il-hajt huwa antik u mibni in parti bis-sejjieh, hemm il-possibilita’ li b’hekk jigi kkrejat periklu ghall-okkupanti tad-dar”*. L-atturi, ghalhekk, talbu u ottjenew il-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni sabiex is-socjeta’ konvenuta tigi mizmuma milli tkompli thaffer u / jew thammel bi ksur tal-imsemmi artikolu tal-Kodici Civili. Din il-Qorti kienet ordnat il-hrug tal-Mandat wara li kkonstatat li *“mhux michud li waqt dan it-thaffir mhux qed tinzamm id-distanza kontemplata mill-artikolu 439 tal-Kap 16”.* F’din il-kawza, l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li s-socjeta’ konvenuta mhux qed izomm id-distanza kontemplata mil-ligi fil-waqt tat-thaffir, u biex l-

istess socjeta’ konvenuta tigi konsegwentement ordnata biex ma taghmel ebda xoghol ta’ thaffir u thammil bi ksur tal-ligi.

Fl-ewwel eccezzjoni taghha, s-socjeta’ konvenuta qed tecepixxi l-irritwalita’ tal-azzjoni peress li mhux kontemplat mil-ligi li mandat ta’ inibizzjoni kawtelatarju jigi estiz in perpetwita’. Fil-principju, l-Qorti taqbel ma’ din is-sottomissjoni, ghax kif intqal diversi drabi mill-Qrati taghna, *“meta jinhareg Mandat ta’ Inibizzjoni dan ghandu jigi segwit b’citazzjoni fejn l-attur jitlob il-kannonizazzjoni tad-dritt minnu pretest b’dak il-Mandat; jekk il-kawza ssir semplicement biex dak il-Mandat jigi konfermat, it-talba hija mhux biss superfluwa, izda wkoll guridikament erronea”* – “Borg vs Aquilina”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fit-12 ta’ Frar, 1984, (ara wkoll “Galea vs Gauci, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-7 ta’ Ottubru, 1997, u “De Haan noe vs Farrugia et noe”, deciza mill-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta’ Ottubru, 1998).

Dan koncess, ma jistax jinghad, *pero’*, li t-talba attrici hija mirata biss ghas-semplici konferma tal-Mandat. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza “Schembri vs Saqqajja Caterers Ltd”, f’sentenza moghtija fit-30 ta’ April, 2003, *“It-talbiet ghal tali konsegwiment u asserzjoni tal-jedd sostantiv ivarjaw skond id-dritt li jrid jigi vantat, u jista’ jimporta talba sabiex il-konvenut jigi inibit milli jaghmel xi haga lill-attur, proprju minhabba d-dritt sostantiv tal-attur vantat u ezercitat fl-istess citazzjoni”*. Dak li qed jitolbu l-atturi f’din il-kawza huwa proprjament li s-socjeta’ konvenuta tigi ordnata ma tkomplix tikser il-ligi, u dana biex ma tkomplix thaffer u thammel vicin il-hajt divizorju. Dan huwa d-dritt vantat mill-atturi, u dak li qed jintalab fil-kawza mhux l-estenzjoni in perpetwita’ tal-Mandat, izda ordni biex is-socjeta’ konvenuta ma tkomplix bl-agir taghha *a* pregjudizzju tal-atturi.

Kwindi l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta’ konvenuta ma tistax tigi milqugha.

Fit-tieni u t-tielet eccezzjoni taghha, is-socjeta' konvenuta qed tissottometti li hi m'ghamlitx xoghol *a tenur* tal-artikolu 439, u, f'kull kaz, ix-xoghol li qed taghmel, huwa *"essenzjali"* ghal progett li qed tezegwixxi. Din il-Qorti tibda' tghid li dan l-ahhar argument tas-socjeta' konvenuta huwa ghal kwantu superfluwu u nieqes minn kull logika guridika, ghax essenzjali kemm hu essenzjali x-xoghol, dan irid isir konformi mal-ligi u b'rispett ghad-drittijiet u l-interessi tal-ohrajn. Is-socjeta' konvenuta, tista' qed tkun tippartecipa fi progett kbir fl-interess ta' hafna persuni, *pero'*, dan ma jintitolahiex tirfes id-drittijiet ta' anqas cittadin wiehed, li bhal kulhadd ghandu dritt ghall-harsien tal-persuna u l-proprjeta' tieghu skond il-ligi.

It-tieni eccezzjoni tinftiehem li s-socjeta' konvenuta qed taghmel xoghol vicin il-hajt divizorju, *pero'*, tqies li dak li qed taghmel ma jaqax li jigi kontrollat bl-artikolu *in* ezami. Ghal dan l-argument, il-Qorti twiegeb li l-artikolu 439 jirreferi ghal kwalunkwe thaffir bla ebda eccezzjoni, u hija kategorika meta tipprojbixxi li dan issir fil-vicinanzi ta' hajt. It-tnehija ta' saffi ta' hamrija minn taht il-hajt, huwa *"thaffir"* li ma kellux isir. F'dan il-kuntest, issir riferenza ghas-sentenza studjata u ricerkata li tat din il-Qorti fil-kawza "Mangion vs Borg" fit-3 ta' Frar, 1983. Fiha ntqal li *"l-artikolu 476 (illum 439) jistabilixxi f'termini generali a rigward ta' kull speci ta' fond id-distanza li ghandha tigi osservata fi kwalunkwe thaffir, ikun x'ikun l-oggett ta' dak it-thaffir. Din id-distanza ta' zewg piedi u nofs giet stabilita b'mod kategoriku u ghandha dejjem tigi osservata, u l-vicin ghandu dritt jitlob li tigi osservata din id-distanza anke jekk ma jippruvax danni".*

Mill-provi jirrizulta car, fil-fehma tal-Qorti, kif fil-fatt ma giex michud mis-socjeta' konvenuta, li s-socjeta' konvenuta kienet qed taghmel xoghol ta' thaffir ezatt taht il-hajt divizorju bi ksur tad-dispozizzjoni tal-ligi ndikata. Gie konfermat li sar thammil ta' hamrija daqs fond ta' filata u nofs qabel ma giet imwaqqfa bil-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni. Skond il-Perit Laferla, it-thaffir li sar mis-socjeta' konvenuta kkawza hsarat fil-hajt stess, u rrizultaw wkoll konsenturi f'parti mill-hajt divizorju li jservu wkoll bhala hajt tal-kamra tal-banju tal-atturi. Jirrizulta wkoll li

anke fejn is-socjeta' konvenuta zammett id-distanza li trid il-ligi mill-hajt, xorta giet kawzata hsara fil-hajt, u *a tenur* tal-artikolu 440 tal-Kodici Civili, hija tibqa' xorta wahda responsabbli ghal hsara li tkun ghamlet. Din il-kawza, *pero'*, mhiex kawza ghad-danni, izda biex is-socjeta konvenuta tigi ordnata izomm id-distanza ta' zewg piedi u nofs li trid il-ligi, u din id-distanza ghandha tinzamm ghal kwalunkwe tip ta' thaffir, inkluz it-tnehhija ta' hamrija.

Il-Qorti mhiex se tiehu konjizzjoni tar-raba' eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta, ghax jekk din trid tinvoka l-artikolu 440(2) tal-Kodici Civili ghandha taghmel kawza *ad hoc* biex it-talba taghha tigi mistharga. Jigi rilevat li qabel ma bdiet ix-xoghol fuq is-sit, is-socjeta' konvenuta ma dehrilix li kellha titlob direzzjoni mill-Qorti dwar fejn u kif kellha thaffer; hi ddecidiet tagixxi fuq il-pariri tal-periti mqabbda minnha, u hu ftit kontradittorju li wara li agixxiet unilateralment – u kkawzat hsara lill-proprjeta' tal-girien – trid issa direzzjoni mill-Qorti! Ma jidhirx lanqas li s-socjeta' konvenuta stenniet id-direzzjoni tal-Qorti, ghax jidher li wara li giet imwaqqfa bil-Mandat ta' Inibizzjoni, bidlet il-pjan tal-izvillup u kompliet bix- xogholijiet.

Ghal bqija, it-talbiet attrici jirrizultaw gustifikati u sejrin jigu milqugha.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi minn din il-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, u tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti, billi wara li tiddikjara li s-socjeta' konvenuta ma kienetx qed tosserva id-distanza imposta fl-artikolu 439 tal-Kodici Civili, tordna lill-istess socjeta' konvenuta sabiex ma taghmel ebda xoghol ta' thaffir u thammil, ikun x'ikun l-oggett ta' dak ix-xoghol, fl-istess proprjeta' taghha retroposta ghall-proprjeta' okkupata mill-atturi bi ksur tal-imsemmi artikolu.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mis-socjeta' konvenuta.

< Sentenza Finali >

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