QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Nhar it-Tlieta 29 ta' Novembru 2016

Mandat Numru. 1589/2016 JPG

Joseph Muscat (KI 54375M); maria Diane Mule Stagno (KI 36373M); SF Limited (C63866); Mary Grace Pace (KI 279044M); Maria Bugeja (KI 722547M); Antoinette Carmen Brock (KI 100347M); Epifanio maghruf bhala Effie Schembri (KI 396962M); u martu Rose Schembri (KI 525965M); Joseph Grech (KI 566482M) u martu Josephine Grech (KI 417664M)

Vs.

S.C. Hire Services Ltd (C14849) u Saviour Casha (KI 208862 M)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Joseph Muscat (KI 54375M) et datat 1 ta' Novembru, 2017 li jaqra hekk:

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

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtelaw d-drittijiet taghhom, jixtiequ jzommu lill-intimat milli:

Jibnu u/jew iwettqu kwalsijasi tip ta' xoghol ta' kostruzzjoni, kemm pesonalment kif ukoll tramite terzi, fuq il-bejt ta' l-appartamenti Blokk A u Blokk B, "Rebecca Court", Triq Jean De La Valette, San Pawl il-Bahar skond il-permess mahrug mill-Awtorita' tal-Ippjanar bin-numru PA/03226/16 ghal kostruzzjoni ta' recessed floor. In vista ta' l-urgenza ta' din il-kwistjoni, l-esponenti umilment jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti tordna l-hrug ta' dan il-mandat ta' inibizzjoni provvizorjament ai termini ta' l-artikolu 875 (2) tal-kap 12 tal-Ligijiet ta' malta pendenti d-decizjoni definittiva fuq l-istess.

Illi l-hrug ta' dan il-mandat ta' inibizzjoni qieghed jintlab ghab-bazi tas-segwenti fatti:

i. *L-esponenti huma lkoll proprjetarji ta' appartament gewwa Blokk A jew Blokk B, "Rebecca Court", Triq Jean De la Vallette, San Pawl il-Bahar u dan skond il-kuntratti ta' akkwisti rispettivi taghhom, li kopja taghhom qeghda tigi hawn annessa u immarkata bhala <u>"Dokument JM1"</u>, <u>"Dokument JM2", "Dokument JM3", "Dokument JM4", "Dokument JM5", "Dokument JM6", "Dokument JM7" u "Dokument JM8";</u>*

ii. *Flimkien ma' l-appartament akkwistat minn kull wiehed u wahda mill-esponenti hemm inkluz l-uzu tal-partijiet kollha komuni tal-blokk appartament fost liema hemm l-uzu tal-bejt;*

iii. *Sallum il-gurnata l-bejt in kwsitjoni huwa accessibbli direttament permess tat-tarag u tal-lift komuni, ghandu opramorta ta' gholi ta' hames filati u hemm il-hbula ta' l-inxir li l-esponenti jew uhud minnhom juzaw ghall-inxir tal-hwejjeg. Dan kollu jidher mir-ritratti li qeghdin jigu hawn annessi u immarkati bhala <u>"Dokument JM9", "Dokument JM10", "Dokument JM11", "Dokument JM 12" u "Dokument JM13";</u>*

iv. *Permezz ta' applikazzjoni ghall-izvilupp ipprezentata lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar li ghandha PA/03226/16, l-intimat Saviour Casha, direttur tal-kumpanija intimata S.C. Hire Services Ltd talab sabiex jibni "recessed floor" fuq il-bejt tal-appartamenti Blokk A u Blokk B, "Rebecca Court", Triq Jean De La Vallette, San Pawl il-Bahar. B'decizjoni moghtija nhar il-21 t'Ottubru, 2016, l-Awtorita' ta' l-Ippjanar harget dan il-permess ghall-izvilupp dejjem saving third parti rights. Kopja ta' dan il-permess ta' l-izvilupp flimkien mal-pjanti approvati qeghdin jigu hawn annessi u immarkati <u>"Dokument JM14', "Dokument JM15" u "Dokument JM16";</u>*

v. *Ghalkemm il-kumpannija intimata S.C. Hire Services Ltd hija proprjetarja ta' l-arja tal-appartamenti imsemmija hawn fuq u ghalkemm kienet irrizervat lilha nnifisha l-jedd illi tibni sulari fuq l-istess arja fil-kuntratti ta' l-esponenti, il-bini ta' recessed floor kif minnha propost u approvat mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar ser jippregudika l-jeddijiet ta' l-esponenti ta' uzu tal-bejt in kwistjoni u dana billi, fost affarijiet ohra:*

1) *Ma jista' jsir l-ebda uzu tal-bejt tar-recessed floor jekk mhux ghal ragunijiet limitati hafna ghal manutenzjoni jew stallazzjoni ta' taghmir u dana kuntrarjament ghas-sitwazzjoni fil-prezent fejn l-esponenti ghandhom anke hbula ta' l-inxir u jistghu juzaw l-istess bejt minghajr l-ebda restizzjoni;*

2) *Il-bejt tar-recessed floor mhux ser ikun facilment accessibbli permezz tal-lift kif inhu accessibbli permezz ta' lift il-bejt fil-prezent u kif kien meta l-esponenti akkwistaw il-jeddijiet taghhom;*

3) *L-opramorta tal-bejt tar-recessed floor ser tkun cinta baxxa ta' madwar metru u dan kuntrarjament ghall-opramorta normali li tezisti fil-prezenti u kif kienet meta l-esponenti akkwistaw il-jeddijiet taghhom;*

4) *F’kull kaz, il-bejt tar-recessed floor mhux ser ikun ta’ l-istess daqs superficjali bhal tal-bejt ezistenti li bhalissa l-esponenti ghandhom il-jedd ta’ uzu fuqu;*

Illi l-esponenti ser jigi ippregudikat jekk l-intimati ma jigux inibiti kif inghad;

Ghaldaqstant, l-sponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jghogobha tordna l-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni sabiex izomm lill-intimati milli jkomplu l-hwejjeg hawn fuq imsemmija.

Rat id-digriet tal-1 ta’ Novembru, 2016 illi bih il-Qorti laqghet it-talba tar-rikorrenti provvizorjament, u ordnat in-notifika tal-atti lill-kontro parti u appuntat ir-rikors ghas-smiegh ghall-udjenza ghall-11 ta’ Novembru, 2016 fl-10.00 a.m.

Rat illi l-atti tar-rikors, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id–dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-mandat;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Rat l-Art.873 sa l-Art.877 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta` Malta;

Ikkonsidrat:

Oliver Magro, rapprezentant tal-MEPA, xehed a fol 156 – 157 u esebixxa kopja tal-formola ta' applikazzjoni, il-permess u l-pjanti approvati fir-rigward tal-izivilupp in kwistjoni.

In kontro-ezami a fol 157 – 158 xehed illi l-permess ezebit kien ghadu m'huwiex esegwibbli peress li kien ghad fadal li tithallas garanzija mill-applikant, izda li jekk tithallas din il-garanzija, jsir esegwibbli.

Saviour Casha xehed a fol 159 – 171 illi meta kien biegh l-appartament originarjament kien irriserva d-dritt li jibni sulari ohra u filfatt kien anke haseb fil-pedamenti u fis-saqaf biex ikun jista' jerfa iktar piz. Spjega li s-socjeta intimata kienet ghamlet lill-kompraturi it-tankijiet tal-ilma fuq il-bejt u anke “common aerial” u tathom id-dritt li juza il-bejt. L-uzu li kienu jaghmlu mill-bejt is-sidien kien divers u s-socjeta ntimata kienet dejjem tittollera ghad-diversi uzi li kienu qed isiru mill-bejt u qatt ma oggezzjonat.

In kontro-ezami a fol xehed illi skont il-kuntratt, il-kompraturi jistghu juzaw il-bejt biss. Xehed ukoll illi t-tromba tat-tarag kif inhi fil-prezent hija minghajr permess ghaliex kienet saret in preparazzjoni ghall-izvilupp ta' sulari addizzjonali, izda t-tromba kif immarkata fuq il-pjanti l-godda, hija approvata. Mistoqsi jekk jaqblix illi bl-izvilupp propost, il-*lift* mhux ser ikun jista' jibqa' tieghla sa fuq il-bejt wiegeb li mhux neccesarjament ghaliex jistghu jsiru xi aggustamenti, izda kif inhi il-pjanta bhalissa il-“lift” ma jistghax jitla sal-bejt, izda ser ikun tarag minflok.

Mistoqsi fuq il-hrug ghal fuq il-bejt wiegeb illi li dan jista jsir minn go *hatch* bi *sliding door* ghaliex tista' ssir tip ta' *skylight* u jibqghu tielghin bit-tarag ghal fuq il-bejt. Xehed ukoll illi l-bejt, kif kien approvat originarjament, kien izghar minn dak li hemm illum. Mistoqsi jekk il-“penthouse” hijiex ser ikollha oprtamorta wiegeb fl-affermattiv, u dik li hemm ezistenti fil-prezent m'hijiex skont il-ligi peress illi kienet giet pogguta in anticipazzjoni tal-izvilupp li ser isir, u ghalhekk ser tkun opramorta ta' xi erba piedi.

Ikkonsidrat;

Skond 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.

Skond 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.

Mill-Artikolu 873(2) tal-Kap.12, ghalhekk, johorgu zewg elementi li r-rikorrent jrid jissodisfa:

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

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

Il-ligi thares il-jedd *prima facie* bħala rekwizit meħtieg għall-ħrug tal-Mandat. Irid ghalhekk, ikun jedd, anke jekk *prima facie*, biex jimmerita harsien. Mhux bizzejjed li jkun semplici diffikulta', disagju jew tħassib [ara digriet – Qorti tal-Kummerc – **26 ta` Mejju 1995** fl-atti tar-Rikors għall-ħrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet "**Cassar Pullicino noe vs Caruana Curran noe et**" (Kollez. Vol: LXXIX.iv.1387)]

Dwar il-prova tal-jedd *prima facie*, l-Qorti tal-Appell, fis-sentenza taghha tal-**14 ta' Lulju 1988** fil-kawza **Grech pro et noe vs Manfre`** (Kollez. Vol. LXXII.II.295) irriteniet is-segwenti:

> ***"... 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."***

Tenut kont tal-fatt illi s-subinciz (2) huwa marbut ma` s-subinciz (1) tal-Artikolu.873 Kap. 12, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-pregudizzju. Rikonoxxut il-jedd prima facie tar-rikorrenti, l-grad ta' pregudizzju rikjest bhala bazi ta' akkordar ta' hrug ta'mandat, hu pregudizzju **"li ma jkunx jista' jigi irrimedjat".**

Irid jinghad ukoll **jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa**, **mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat.**

(Vide digriet tal-Prim`Awla tal-Qorti Civili deciz fit-**2 ta` Jannar 1993** - Atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet **"Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe"**)

Illi apparti minn dan, hsara jew pregudizzju **ma titqiesx necessarjament bhala irrimedjabbli meta si tratta ta' telf pekunjarju cioe telf ta' qliegh jew flus.** Di fatti, skond l-insenjament moghti fid-digriet finali fl-ismijiet **Francis Barbara et vs Carmelo Barbara et** deciza **fit 13 ta Mejju 2014**, per **Onor Imhallef J.R.Micallef** :

> ***"Tqis illi huwa ukoll mizmum li il-hrug ta Mandat ta Inibizzjoni ma jinghatax generalment fejn il-pretensjoni ta min jitolbu tkun wahda li tirreferi ghall kumpens kwantifikabbli u hlas ta danni meta dan jista jithares b'remedju procedurali kawtelatorju iehor skond il-ligi"***

Vide ukoll **IWT Group Malta Ltd vs Direttur Generali Kuntratti et** deciza fil-**11 ta' Marzu 2003**, u **Giovann Grech vs Kirsten Grech** deciza fil-**21 ta' Mejju 2015.**

Il-Mandat ta' Inibizzjoni **huwa meqjus bhala mezz procedurali ta` natura eccezzjonali** (Vide **Charles Mugliett vs Saviour Bonnici** deciza fil-**25 ta' Jannar 2005** per **Imhallef Joseph R. Micallef** :

> ***"... il-harsien li l-ligi qeghda timmira ghalih bi proċediment bhal dak tal-lum huwa li, minghajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent jitnehha darba ghal dejjem..."***

Illi il-Qorti taghraf illi ghandha taghmel accenn ghal dak ritenut fid-digriet ta' dawn il-Qrati (per **Onor Imhallef Dr. J.R.Michallef**) datat **18 ta'Lulju 2008** fl-ismijiet **Av. Dr. John Gauci vs Direttur tal-Kuntratti**:

> ***"Ir-rabta ta' Mandat t'Inibizzjoni m'ghandhiex tintuza bhala arma ta' theddid jew geghiel (arm twisting) lill-parti intimata li, jew taghmel dak li tixtieq il-parti rikorrenti jew ma taghmel xejn. B'dan il-mod, il-mandat ma jibqghax ghodda li thares il-jedd prima facie tal-parti rikorrenti, imma ssir sarima li zzomm lil parti intimata milli tgawdi l-jeddijiet taghha. Il-Qorti hi tal-fehma li qatt ma kienet ir-rieda tal-ligi li l-Mandat ta'Inibizzjoni jinbidel f'arma bhal din."***

Illi jinghad ukoll illi l-fatt li tintlaqa' talba ghall-hrug ta' l- Mandat, ma jfissirx li l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant iehor ma jfissirx, illi ghax talba ghall-hrug ta' Mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiz ma jezistix.

Ir-rekwiziti ghall-hrug tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi. Ghalhekk jekk xi wiehed minnhom ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug ta' l-Mandat. –Vide **V&C Contractors Limited et vs Direttur tal-Kuntratti** deciza fil-**31 ta'Jannar 2011** per **Onor Imhallef J.Zammit McKeon**.
Tajjeb jinghad ukoll li procedura ta` din ix-xorta hija ntiza sabiex tkun sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dan, kulma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-smiegh tal-kawza dwar il-jedd.

Ikkonsidrat;

Mill-atti jirrizulta illi r-rikorrenti kienu akkwistaw appartament fil-blokka fejn huwa propost li jsir l-izvilupp in kwistjoni, flimkien ma' dritt tal-uzu tal-bejt. Ghalkemm is-socjeta ntimata targumenta illi dan id-dritt ta' uzu huwa biss ghall-finijiet tat-tankijiet tal-ilma u aerial tat-televizjoni, u ebda wiehed mir-rikorrenti m'ghandu dritt jonxor fuq il-bejt, il-Qorti tqis illi almenu fuq bazi ta' *prima facie,* ir-rikorrenti gabu prova ta ezisistenza ta' dritt ta' uzu tal-bejt taghhom, oltre d-dritt li jkollhom tankijiet tal-ilma u aerial tat-televizjoni.

L-ewwel nett, hemm numru ta' kuntratti li jipprovdu b'dan il-mod:

> "[d]*an il-flat ghandu d-dritt ta' l-uzu tal-partijiet komuni tal-istess blokk flimkien mas-sidien l-ohra tal-flats tal-istess blokk, inkkluzi....l-bejt,* ***kif ukoll*** *bid-dritt li jwahhlu u jirriparaw tank tal-ilma u television aerial fuq il-bejt tal-istess blokk.*"

Mid-dicitura ta' dawn il-kuntratti ghalhekk, mid-daqqa t'ghajn jidher illi d-dritt ta' uzu tal-bejt jinkludi zgur xi haga oltre minn semplici dritt ta' installazzjoni u manutenzjoni ta' tank ta' ilma u aerial tat-televizjoni. Apparti minn hekk, anke skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin, dritt ta' uzu ta' bejt, meta ma jkunx espressament limitat fil-kuntratt, ghandu tifsira wiesgha.[1]

Fis-sentenza vs Bundy et vs Bonnello deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-12 ta' Ottubru 2006 intqal illi:

> "[h]*u fatt li s-saqaf ta` penthouse ma jistax iservi ta` bejt ta` blokk bini normali. F`kaz ta` blokk bini, il-bejt ikun accessibbli minn tromba ta` tarag li taghti ghal kamra talbejt li jkollha bieb ta` daqs normali jaghti ghall-istess bejt. Il-bejt jista` jservi mhux biss biex fih jitqieghdu tankijiet talilma jew aerials tat-television, izda wkoll ghall-inxir ta` kull tip ta` hwejjeg u anke ghall-kostruzzjoni ta` wash-rooms ghall-uzu mis-sidien rispettivi tal-appartamenti. Is-saqaf ta` penthouse ma jistghax jintuza ghall-dawn l-iskopijiet. Fuq saqaf ta` penthouse wiehed jista`, forsi, jpoggi t-tank tal-ilma u l-aerial tat-television, pero`, ma jistax jibni washrooms fuqu u lanqas jonxor il-hasla tal-gimgha, partikolarment lozor u oggetti kbar ohra. Is-saqaf ta` penthouse zgur li ma jistax jintuza ghall-istess skopijiet kif jintuza bejt ta` blokk flats. Lanqas ma jkun permess li ssaqaf ta`*

1 Ara per eempju **Grima vs Atkins** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti civili fis-6 ta' Lulju 2007.

penthouse jkun imdawwar b`cint (opra morta) gholi sitt filati kif tesigi l-ligi."

Ghalhekk il-Qorti tqis illi r-rikorrent provaw sodisfacentement, sal-grad ta' *prima facie,* l-element ta' pregudizzju irrimedjabbli li jistghu isofru jekk isir l-izvilupp propost, billi jidher, almenu mad-daqqa t'ghajn, illi ser jigi mittiefes is-servitu illi huma akkwistaw fil-kuntratti rispettivi taghhom.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' defenittivament it-talba tar-rikorrenti u tinibixxi lill-intimati milli jibnu jew iwettqu xi xoghol ta' kostruzzjoni skont il-permess mahrug mill-MEPA bin-numru PA/03226/16 fuq il-bejt tal-appartamenti bl-indirizz Blokk A u blokk B, "Rebecca Court" Triq Jean De La Valette, San Pawl il-Bahar.

Bl-ispejjez kontra l-intimati

Mghoti kameralment illum it-Tlieta 29 ta' Novembru 2016

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli

Deputat Registratur