- MANDAT TA' INIBIZZJONI –

ARTIKOLU 439 TAL-KODICI CIVILI, KAPITOLU 16

LIFT PIT

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

IMHALLEF

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

Digriet tallum il-Hamis, 9 ta' Marzu 2017.

Mandat Numru: 227/2017/1/LSO fl-ismijiet:-

Joseph (KI Nru 96146M) u martu Mary (KI Nru 170648M) konjugi Galea

vs

Perit Philip Mifsud u s-socjeta` Piripi's Co Ltd (C75957)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' Joseph (KI Nru 96146M) u martu Mary (KI Nru 170648M), konjugi Galea datata t-13 ta' Frar 2017.

Illi l-esponenti sabiex jikkawtela d-drittijiet tieghu, jixtieq izomm l-intimati jew min minnhom milli jaghmlu zvilupp fil-fond bin-numru 147, bl-isem ta' "Madonna ta' Lourdes", fi Triq il-Bwieraq go Birkirkara, liema fond huwa sovrapost il-fond appartanenti lir-rikorrenti u dan skont l-izvilupp propost u approvat fil-permess mahrug mill-Awtorita` tal-Ippjanar, li jgorr in-numru PA/00237/16 f' isem l-applikant Philip Mifsud, Perit, senjatament :

1. Ma jaghmilx xoghlijiet u cioe` skavar *ai fini* ta' "lift pit" u kwalunkwe xoghol iehor konness f' distanza ta' anqas minn 76 cm mill-proprjeta` tar-rikorrenti u dan skont l-artikolu 439 tal-Kodici Civili, Kapitolu 16;

2. Li ma jaghmlux u jqabbdu servizzi tad-drenagg ulterjuri ghal dawk li diga` hemm u dan sabiex l-istess servitu` inkombenti l-proprjeta` tar-rikorrenti ma jigi ggravat u ghalhekk dawn is-servizzi ghandhom ikunu distinti u separati.

3. Li ma jaghmlux, iqieghdu, jghaddu jew b' xi mod iehor iwahhlu katusi tal-ilma u tad-drenagg kif ukoll *wires* mill-

fond u mal-fond tar-rikorrenti, kif ukoll m' ghandhomx jikkreaw servitu`gdid fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti billi l-ilma ta' gallariji u terrazzini godda hekk kif ha jigu zviluppati jferrghu ilma gol-bitehi tal-fond tar-rikorrenti. Illi dan kollu qieghed jinghad peress li s-socjeta` Piripi's Co Ltd hija l-proprjetarja gdida tal-fond 147, Bwieraq Street, Birkirkara vide Dok A1 hawn anness , u in oltre l-Perit Philip Mifsud applika u ottjena l-permess relattiv PA/100237/16, kif jidher mid-dokument anness, Dok A2, u l-pjanti hawn ukoll annessi Dok A3, A4 u A5. Izda dan il-permess hawn imsemmi inhareg 'subject to third party rights' u ghalhekk ukoll id-drtittjiet tar-rikorrenti jridu jigu protetti.

Illi inoltre, *lift pit* kif propost qatt ma gie indikat bhala "*new works"* fil-proceduri quddiem l-Awtorita` tal-Ippjanar u dan minkejja li fil-prezent tali lift u/jew hofra ma tezistix.

Illi tenut dan kollu u l-inadempjenza tal-intimati r-rikorrenti kellhom jirrikorru ghal din il-procedura, fil-frattemp l-istess rikorrenti jitolbu li dan il-mandat jigi milqugh provvizorjament.

Bl-ispejjez.

Rat id-digriet tat-13 ta' Frar 2017 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghat-28 ta' Frar 2017, u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta.

Rat ir-risposta tal-intimati Philip Mifsud u s-socjeta` Piripi's Co. Ltd. datata 17 ta' Frar 2017 a fol 11 et seq tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Frar 2017 fejn meta ssejjah ir-rikors dehret Dr Stephanie Abela ghar-rikorrent prezenti, u Dr Noel Bartolo ghall-intimat prezenti. Id-difensuri tal-partijiet qablu li l-'lift pit' ma tezistix fil-'common area' imma fil-proprjeta` tal-intimat.

Il-Perit Mifsud obbiliga ruhu li fix-xoghlijiet li ghandu bzonn jaghmel biex inehhi l-'loose material' u l-madum go hwejgu biex jakkommoda l-ispazju mehtieg biex isir il-'lift pit', jobbliga ruhu li bl-ebda mod ma jqatta' jew imiss aktar 'l isfel minn fejn jibda l-hajt divizorju, u mhux ser iqatta' blat, peress li dan il-hajt divizorju qieghed jistrieh diga` fuq il-blat.

Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet. Ir-rikors gie differit ghal digriet kamerali.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha pprezentati.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET:</u>

Illi permezz tar-rikors odjern, ir-rikorrenti qed jitolbu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex l-intimati jigu mizmuma milli

jkomplu bix-xoghlijiet fil-fond sovrastanti ghal dak tar-rikorrenti. Huma jsostnu, li t-talba taghhom hi sabiex ma jsirux ix-xoghlijiet kif proposti fil-fond sovrastanti, ossija skavar ta' 'lift pit', ma jitqabbdux sistemi tad-drenagg oltre` dawk li diga hemm, u biex ma jitqeghdux katusi tal-ilma u tad-drenagg, u wires mal-hajt tar-rikorrenti, u biex ma jigux kkreati servitujiet billi l-ilma tal-gallariji u terrazini godda li ghandhom jigu zviluppati, m'ghandhomx jaghtu ghall-btiehi tar-rikorrenti.

L-intimati opponew ghat-talba, in kwantu gie sostnut li l-'lift pit' mhuwiex ser isir fejn il-hajt tal-appogg, izda semplicement ma 'hajt divizorju intern' li mhuwiex *load bearing wall* u ghalhekk l-artikolu 439 citat mir-rikorrenti ma japplikax fil-kaz in ezami. Di piu`, gie eccepit, li jekk ir-rikorrenti qed jivvantaw ruhhhom minn servitu` dan irid jigi ppruvat. Dwar il-lanjanzi l-ohra sottomessi mir-rikorrenti, inghad li dawn huma infondati fil-fatt u fid-dritt, peress li mill-permessi tal-Awtorita` tal-Ippjanar jidher li mhux ser iqabbdu katusi tad-drenagg, jew katusi ohra, jew wires, oltre` dawk li diga hemm.

<u>Rizultanzi fattwali:</u>

Jirrizulta li l-intimati ottjenew permess mill-Awtorita` tal-Ippjanar, PA/00237/16 ghal xoghlijiet fil-fond numru 147, bl-isem "Madonna ta' Lourdes" fi Triq Bwieraq B'kara. Illi r-rikorrenti esebew sensiela ta' pjanti ta' dak propost permezz tal-permess in kwistjoni, li jindikaw fejn hu propost li jsir il-'lift'. Min-naha l-ohra, l-intimati esebew dokument

tal-istess Awtorita` tal-Ippjanar li juri li l-lift m'ghandux ikun ta' tfixkil ghall-fond tar-rikorrenti, kif ukoll pjanti biex juru li mhux ser isiru katusi tad-drenagg u tal-ilma u wires ohra addizzjonali, barra dawk diga ezistenti.

<u>Konsiderazzjoni ta' Dritt:</u>

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 kirterju 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] L-insenjament tal-gurisprudenza huwa kostanti f'dan ir-rigward. Ara f'dan is-sens **Mugliette vs Bonnici**, deciz mill-P.A. fil-25 ta' Jannar 2005 fejn inghad ukoll :-

---

[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.

"*Jekk xi wiehed minn dawn l-elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug ta' mandat bhal dak. Siewi wkoll li wiehed izomm quddiem ghajnejh li l-procedura li hija mahsuba biex titqies talba bhal din hija wahda sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dak kull ma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigh tal-kawza dwar l-istess jedd."*

Il-jedd *prima facie* jrid ikun jedd, anke jekk *prima facie* biex jimmerita harsien. Illi mhux bizzejjed li jkun semplici diffikulta`, disagju jew thassib (Ara **Cassar Pullicino noe vs Caruana Curran noe et** – Qorti tal-Kummerc – 26 ta' Mejju 1995 (Kollez.Vol. LXXIX.iv.1378). Proprju dwar dan l-element tal-jedd *prima facie*, il-Qorti tal-Appell fil-kaz **Grech proprio et noe vs Manfre`** (kollez Vol. LXXII.ii.290) irriteniet:

"….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."

Tajjeb li jkun riaffermat li dawn iz-zewg elementi ghall-hrug ta' Mandat huma kumulattivi u mhux alternattivi. Jekk xi wiehed minn dawn l-elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug ta' Mandat. Il-procedura odjerna hija wahda sommarja.

Illi l-fatt li tintlaqa' talba ghall-hrug ta' 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.

Jedd *Prima Facie*

Illi r-rikorrenti qed jittentaw iwaqqfu lill-intimati milli jkompli jesegwixxi x-xoghlijiet fil-fond tieghu skont kif awtorizzat permezz tal-permess miksub mill-Awtorita` tal-Ippjanar. Illi r-rikorrenti jsostnu li dan il-permess mill-Awtorita` johrog "saving third party rights" u ghalhekk, id-drittijiet tar-rikorrenti jridu jigu salvagwardjati. Dwar il-*caveat* favur id-drittijiet ta' terzi, r-rikorrent ghandu ragun u lanqas qed jigi kkontestat mill-intimati.

Dan il-fattur mhuwiex relevanti ghall-indagni odjerna.

Il-Perit Philip Mifsud u s-socjeta` Piripi's Co. Ltd. irribattew li l-artikolu kkwotat mir-rikorrenti, u cjoe` l-artikolu 439 tal-Kap 16, ma japplikax ghall-kaz odjern, fejn ir-rikorrenti qed joggezzjonaw ghal-'lift pit'.

Illi r-rikorrenti, bhala sidien tal-fond sottostanti ghall-fond tal-intimati, qed joggezzjonaw principalment dwar il-'lift pit' u l-istallazzjoni tal-lift li jrid jaghmel il-Perit Philip Mifsud bhala sid tal-fond sovrastanti. Difatti, mill-pjanti esebiti mar-rikors promotur, jirrizulta fejn ser jitqieghed dan il-lift. Jigi osservat, li l-lift ser jitpogga bejn hajt divizorju intern, fil-proprjeta' tal-istess intimati. Illi kif gie eccepit fis-seba' eccezzjoni, kif ukoll kif gie verbalizzat li l-intimat obbliga ruhu f'dawn l-atti quddiem din il-Qorti, li fix-xoghlijiet necessarji biex isir il-'lift pit', bl-ebda mod ma jqatta' jew imiss aktar l-isfel minn fejn jibda l-hajt divizorju, u li mhux ser iqatta' blat, peress li dan il-hajt divizorju qieghed jistrieh diga fuq il-blat. (fol 23).

Ghalhekk in visto ta' dan l-obbligu, din il-Qorti mhix ser tkompli tqies it-talba tar-rikorrent.

F'kull kaz anke wara li l-Qorti evalwat il-pjanti kif esebiti, fejn jidher il-post fejn ser jitqieghed il-lift, taqbel li fil-fatt, il-lift in kwistjoni mhux ser ikun fil-hajt divizorju jew imiss ma' *load bearing wall* izda fil-proprjeta` tal-intimati fejn hemm biss hajt intern tar-rikorrent. Illi jirrizulta li biex isiru l-'lift pit' u l-lift fil-kaz in ezami, mhuwiex ser isir l-ebda skavar. Ghaldaqstant, ikkunsidrat li l-imsemmi lift pit ser jitqieghed fil-proprjeta` appartanenti esklussivament lill-intimati, u ma tarax kif din tista' taffetwa d-drittijiet tar-rikorrenti, ladarba mhux ser jitwaqqa' jew jiddghajjef l-ebda hajt, u mhux ser isir l-ebda skavar.

In vista tas-suespost, ir-rikorrenti ma rnexxielhomx juru kif id-drittijiet taghhom ser jigu ppregudikati, biex ikunu intitolati ghal kawtela ta' dawn id-drittijiet permezz tal-Mandat. Inoltre`, l-esebizzjoni tad-dokumenti mar-rikors promotur, fosthom Dok A1 (fol 4) fejn jidher li l-intimati akkwistaw il-fond 147 fi Triq Bwieraq B'kara, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha kif ukoll bl-arja, kif ukoll il-pjanti a fol 6 u 7 tal-process, li juru fejn ser jiqieghed il-lift, jindikaw id-drittijiet tal-intimati li jaghmlu x-xoghlijiet fil-proprjeta` taghhom u mhux il-kuntrarju. F'dan il-kuntest, jinghad li r-rikorrenti ma esebew l-ebda dokument li juri li huma ghandhom xi servitu` ghal fuq il-proprjeta` sovrastanti, u ghalhekk, fil-karenza ta' tali prova, xejn ma' jista' jigi prezunt f'dan ir-rigward.

Illi r-rikorrenti qed jilmentaw ukoll minn allegat tqabbid ta' katusi tal-ilma jew tad-drenagg ma' dawk diga ezistenti, kif ukoll, allegat pajpijiet tal-ilma u wires, jew allegatament 'overflow' tal-ilma minn gallariji li ser jigu zviluppati mill-intimati ghall-bitha tar-rikorrenti. Referribbilment ghal dawn l-ilmenti, l-intimati indikaw li hekk kif jidher fil-pjanti approvati Dok PM2, (fol 17), mhux ser jitqabbdu l-ebda katusi jew servizzi tad-drenagg oltre` dak li diga hemm, anke ghaliex fl-izvilupp, l-intimati ser jaghmlu sistema tad-drenagg li hija kompletament separata minn dik tar-rikorrenti. Il-fatt li mill-istess pjanti esebiti, jidher li ser ikun hemm *shaft* appozitu, jkompli jsostni din it-tezi tal-intimati li r-rikorrenti mhux ser jigu effetwati u li l-ilmenti dwar l-allegati tqabbid ta' katusi tad-drenagg, ma jregux.

Illi dwar l-ilment tal-allegat pajpijiet tal-ilma, wires, u /jew gallariji li allegatament ikkollhom l-'overflow' tal-ilma jaghtu ghall-bitha tar-rikorrenti, l-intimati regghu rreferew ghall-pjanti esebiti a fol. 17 tal-process, minn fejn jirrizulta li mhux ser jitqabbdu ebda pajpijiet jew wires godda, u ghalhekk mhux ser jigu kkreati servitujiet fil-konfront tal-fond tar-rikorrent. Di piu`, l-intimati sostnew li dan gie accertat u affermat da parti taghhom kemm waqt l-andament ta' dan il-kaz, kif ukoll waqt laqghat li sehhew mal-Awtorita` tal-Ippjanar fejn ir-rikorrenti kienu prezenti waqt il-procedura tal-Awtorita` stess. L-intimati qed jergghu jassiguraw dan permezz tar-risposta taghhom, u dawn il-punti sollevati huma riflessi fil-pjanti esebiti a fol 17.

Fir-rigward tal-'overflow' tal-gallariji, li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti, jinghad fl-ewwel lok, li l-fond ta' taht huwa soggett ghal servitu' legali minhabba l-posizzjoni tal-fond sabiex jilqa' l-ilmijiet minn fondi sovrastanti. Inoltre`, l-intimati assiguraw li huma kienu provdew ghal dan sabiex ma jsehhx dan l-'overflow' mill-gallariji, kif qed jigi allegat mir-rikorrenti. Fid-dawl tas-suespost, l-ilmenti tar-rikorrenti mhumiex tenibbli *stante* li gie stabbilit li m'ghandhom l-ebda jedd 'prima facie' sostanzjali u fattibbli biex iwaqqfu lill-intimati milli jkomplu bix-xoghlijiet. Ghall-kuntrarju, l-intimati kkonfermaw waqt l-andament ta' din il-procedura, u kif ukoll esebew il-pjanti approvati, li juru li l-ilmenti tar-rikorrenti huma allegazzjonijiet li mhumiex riflessi f'dawn il-pjanti.

Fic-cirkostanzi, il-Qorti jidrilha li r-rikorrenti rnexxielhom jippruvaw jedd *prima facie* sabiex iwaqqfu lill-intimati milli jesegwixxu x-xoghlijiet fil-proprjeta` appartenenti lilhom. Ghalhekk gjaladarba dan l-element ma jissustix, din il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tidhol fil-kwistjoni ta' irrimedjabilita` peress li, kif inghad qabel, iz-zewg elementi huma kumulattivi.

III. KONKLUZJONI.

Ghaldaqstant, il-Qorti filwaqt li tirrevoka *contrario imperio* d-digriet taghha tat-13 ta' Frar 2017 tichad it-talba ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni *stante* li ma jirrisultawx l-elementi mehtiega bil-Ligi.

L-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti.

Degretat.

Onor. Mhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
09 ta' Marzu 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
09 ta' Marzu 2017