MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM’AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum it-30 ta’ April, 2018

Mandat ta’ Inibizzjoni Numru: 605/2018/1LM

Remigio Arapa (K.I. Numru 119673M)
u martu Daniela Arapa (K.I. Numru 64275M)

vs.

Lawrence Attard, pensjonant, bin il-mejtin Joseph u Rosaria sive Lucy neè Farrugia, imwieled il-Marsa u residenti Marsascala (K.I. Numru 948247M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tar-rikorrenti **Remigio u Daniela konjugi Arapa** (minn issa ’l quddiem “ir-rikorrenti”), li ġie ppreżentat fis-16 ta’ April, 2018, li jgħid:

Illi l-esponenti għandu interess li jitħarsu l-jeddijiet tal-esponenti;

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela d-drittijiet tiegħu, jixtieq iżomm lill-intimat milli jibni bieb jew kostruzzjoni ta' bieb jew fetħa ossia aċċess ta' bieb fil-kostruzzjoni ossia żvilupp li l-intimat għamel fuq il-livell tal-parti tal-bejt tiegħu ossia dik il-parti tal-bejt li hi kompriża fil-flat 4 tal-blokka bini bl-isem Spring Valley, Triq il-Qaliet, Marsascala, u/jew b'xi mod juża jew jgħaddi jew jippermetti li jgħaddu minn fuq il-bejt tar-rikorrenti;

Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-flat numru 2 fil-blokk bl-isem 'Spring Valley', Triq il-Qaliet, b'entratura komuni mal-erba' flats l-oħra fl-istess blokk tal-entratura, taraġ, indani u tromba tat-taraġ inkluż miegħu parti diviża u segregata mill-bejt li hija l-parti li tiġi fuq is-salott, kċina u kamra tal-ikel tal-flat numru 4 hekk fih aħjar deskritt fl-att ta' self u bejgħ in atti Nutar Dr. Vanessa Pool datat 12 ta' Awwissu, 2015;

Illi għalkemm interpellat sabiex jieqaf milli jkompli għaddej bl-iżvilupp sudett u/jew li jgħaddi jew juża l-bejt tal-esponenti l-intimat baqa' inadempjenti;

Illi l-intimat anke intavola applikazzjoni quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jiżviluppa duplex residential unit ossia il-PA numru 08427/17 Location: Airspace (part of) over Spring Valley Flats, 73, Triq il-Qaliet, c/w Triq il-Kappara, Marsascala, Malta Description: Proposed demolition of washroom and construction of duplex residential unit;

Illi sabiex l-esponenti jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom u ċioe it-tgawdija kompleta u bla xkiel tal-proprjetà tagħhom u sabiex tilqa' kontra li jkompli jiġi perpert ksur jew aggravazzjoni tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti u sabiex jiġi assigurat li ma jiġi erett ebda żvilupp li jikser jew jippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti hemm bżonn li dan il-mandat jiġi milqugħ provviżorjament sakemm imbagħad jiġi dekretat finalment.

Illi għalhekk l-esponenti kellhom jipproċedu bl-istanti.

Rat id-digriet tagħha tas-16 ta' April, 2018 fejn laqgħet ir-Rikors provviżorjament u rriservat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri u dan *ai termini* tal-artikolu 875(2) tal-Kap. 12.

Rat illi l-intimat Lawrence Attard ġie debitament notifikat fis-16 ta' April, 2018 bir-Rikors u bid-digriet tas-16 ta' April, 2018.

Rat ir-Rikors ulterjuri tar-rikorrenti Remigio u martu Daniela Arapa, ippreżentat fit-18 ta' April, 2018, fl-atti ta' dan il-mandat, li jgħid kif ġej:

Illi l-esponenti talbu u ottjenew il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet premessi fejn din l-Onorabbli Qorti permezz ta' digriet tagħha tas-16 ta' April, 2018 laqgħet it-talba tar-rikorrenti provviżorjament sabiex l-intimat jiġi inibit milli jibni bieb jew kostruzzjoni ta' bieb jew fetħa ossia aċċess ta' bieb fil-kostruzzjoni ossia żvilupp li l-intimat għamel fuq il-livell tal-parti tal-bejt tiegħu ossia dik il-parti tal-bejt li hi kompriża fil-flat 4 tal-blokka bini bl-isem Spring Valley, Triq il-Qaliet, Marsascala, u/jew ***b'xi mod juża jew jgħaddi jew jippermetti li jgħaddu minn fuq il-bejt tar-rikorrenti*** *(sottolinear tal-esponenti);*

Illi nonostante d-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti l-intimat baqa' jisfida l-istess ordni tal-Qorti u baqa' jgħaddi, bħallikieku qatt ma kien xejn, minn fuq il-bejt tal-esponenti u jħalli persuni oħra jgħaddu mill-istess bejt bi ksur ċar tal-ordni tal-Qorti;

Illi l-intimat m'għandu l-ebda dritt jgħaddi minn fuq il-bejt tar-rikorrenti u m'għandu ebda dritt ifixkel u/jew jaggrava d-drittijiet proprjetarji tal-esponenti;

Illi l-aġir tal-intimat jikkostitwixxi disprezz ċar lejn l-Awtorità tal-Qorti;

Għaldaqstant, l-esponenti qegħdin, għar-raġunijiet fuq imsemmija, bil-qima jitolbu illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

(1) Tordna li jittieħdu passi kontra l-intimat għad-disprezz lejn l-Awtorità ta' din l-Onorabbli Qorti.

Rat ir-Risposta tal-intimat **Lawrence Attard** (minn issa 'l quddiem "l-intimat") ippreżentata fl-24 ta' April, 2018, fejn ġie eċċepit:

Illi l-esponenti huwa l-intimat fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 605/18 fejn il-ġirien tiegħu, u ċioe Remigio u Daniela konjugi Arapa, qegħdin jagħmlu talba sabiex jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom fuq proprjetà li hija esklussivament tal-esponenti;

Illi kif jirriżulta anke mill-atti tal-mandat odjern, jirriżulta b'mod ċar li l-proprjetà de quo fejn qiegħed jiġi propost l-iżvilupp, u ċioe l-appartament numru 4, bl-isem ta' Spring Valley, sitwat fi Triq il-Qaliet, ġewwa Marsascala, hija proprjetà esklussiva tal-esponenti;

Illi huwa ċar li l-iżvilupp li qiegħed jiġi propost huwa konformi mal-liġijiet tal-ippjanar, liema żvilupp għalih saret applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar kif ukoll mal-kundizzjonijiet tal-istess applikazzjoni;

Illi l-konjugi Arapa naqsu milli jippruvaw jew jagħtu ebda forma ta' prova li l-mittenti qiegħed jgħaddi minn fuq il-bejt tagħhom b'mod abbużiv u għalhekk din hija biss allegazzjoni infondata fil-fatt u fid-dritt;

Illi l-konjugi Arapa naqsu milli jippruvaw jew jagħtu spjegazzjoni ta' kif l-iżvilupp fil-proprjetà tal-mittenti ser jikkawża ostaklu lilhom u jippreġudikahom fit-tgawdija tad-drittijiet tagħhom;

Illi għalhekk mhux minnu li l-konjugi Arapa qegħdin b'xi mod jiġu ppreġudikati fit-tgawdija kompleta u bla xkiel tal-proprjetà tagħhom, għaliex l-iżvilupp li qiegħed isir fuq il-proprjetà tal-esponenti nnifsu, u b'mod konformi mal-liġi;

Illi l-esponenti jirrileva li mandat ta' inibizzjoni huwa miżura straordinarja. F'dan il-każ ma jirriżulta b'ebda mod, wisq anqas sal-grad ta' prima facie kif rikjest fil-liġi, li l-konjugi Arapa jistgħu jsofru xi ħsara jew molestja u għalhekk żgur li s'issa r-rikorrenti ma sofrew ebda danni għaliex li kieku dawn kienu jiġi sottolineati;

Illi kif ingħad fis-sentenza ***Giacomo Galea vs. Pio Bezzina:***

'tlieta huma l-elementi li għandhom jikkonkorru biex ikun jista' jiġi spedit il-mandat in kwistjoni; jiġifieri l-ewwel, ir-rikorrenza ta' wieħed mill-fatti fuq enumerati enunċjati fil-liġi, fil-każ preżenti, li l-intimat, jiġifieri l-appellant, qiegħed jagħmel xi ħaġa li tista' tkun ta' ħsara jew molestja lir-rikorrent, jiġifieri lill-appellat; imbagħad li jkun jidher li 'prima facie' li r-rikorrent għandu d-dritt li jimpedixxi lilll-appellant li jagħmel xi ħaġa li tista' tkun ta' ħsara jew jidher 'prima facie' li r-rikorrenti għandu d-dritt li jimpedixxi lill-appellant li jagħmel dik il-ħaġa li biha jista' jarrekalu ħsara jew molestja; u fl-aħħarnett, li l-mandat ikun neċessarju biex jiġi konservat dak id-dritt tar-rikorrent. Dawn huma t-tliet indaġnijiet li l-Qorti għandha tagħmel f'din il-kawża u ma għandhiex tmur aktar 'l hemm u tiddeċiedi f'din il-kawża tar-rikorrent; altrimenti tkun qiegħda tiddeċiedi l-eżitu tal-kawża li għaliha jirriferixxi l-mandat; liema meritu mhux quddiem din il-Qorti'.

Għaldaqstant, u in vista tas-suespost, l-esponenti qiegħed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex jogħġobha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni numru 605/18.

Rat id-dokumenti esebiti u l-atti kollha tar-Rikors.

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-24 ta' April, 2018 fejn ir-Rikors tħalla għal provvediment kamerali li qed jingħata llum.

Rat l-artikoli rilevanti tal-Kap. 12 relattivi għal mandati ta' inibizzjoni, u partikolarment l-artikoli 831, 873, 875 u 876A.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Ir-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-appartament bin-numru 2, Spring Valley Court, Triq il-Qaliet Marsascala, filwaqt illi l-intimat huwa l-proprjetarju tal-appartament bin-numru 4, fl-istess blokka appartamenti. Mill-provi u mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-proprjetarju tal-appartament bin-numru 4 (l-intimat), akkwista l-appartament tiegħu '*bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu, inkluża l-proprjetà esklussiva ta' parti diviża tal-bejt tal-istess flat numru (4), u iżjed preċiż dik il-parti li taħbat fuq iż-żewġ bedrooms u l-kamra tal-banju bl-ispazju faċċata tagħha, u flimkien mat-tliet flats l-oħra fl-istess blokka tal-entratura, tromba tat-taraġ, tat-taraġ mil-livell ta' Triq il-Qaliet sal-bejt, u bid-dritt ta' aċċess liberu għall-parti diviża tal-bejt tal-flat numru erbgħa (4) minn fuq il-parti diviża l-oħra tal-bejt tal-flat numru erbgħa (4) li tappartjeni lill-flat numru tnejn (2)*[1]', u dan skont il-kuntratt tal-akkwist tal-awtriċi tal-intimat li kien sar fit-30 ta' Diċembru, 1991 fl-atti tan-nutar George Cassar.[2]

Jidher li l-intimat qiegħed fil-proċess jew diġà żviluppa l-arja sovrastanti l-appartament tiegħu, u l-applikazzjoni għall-permess għal tali żvilupp jidher li hi l-mertu ta' proċeduri li għadhom pendenti quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar, u li għalkemm marġinalment għandhom x'jaqsmu mal-ilment ewlieni tar-rikorrenti f'dawn il-proċeduri, mhumiex il-mertu ewlieni ta' dan il-mandat. Ir-rikorrenti iżda, qegħdin jilmentaw mill-fatt li minkejja li l-intimat għandu jedd

[1] Sottolinear miżjud.
[2] *A fol.* 14.

jaċċedi għall-bejt tal-proprjetà tiegħu (l-appartament bin-numru 4) minn fuq il-bejt tar-rikorrenti, f'każ li tiġi żviluppata l-arja tal-proprjetà tal-intimat b'mod li l-aċċess jibqa' minn fuq il-bejt tar-rikorrenti, il-jedd li sal-lum għandu l-intimat, ma jibqax biss jedd ta' aċċess għall-bejt tal-proprjetà tiegħu, iżda jiġi kkonvertit f'użu ta' passaġġ ikkreat mill-intimat sabiex b'mod li jtaqqal u jaggrava aktar il-piż tas-servitù fil-proprjetà tar-rikorrenti, jaċċedi għall-proprjetà żviluppata minnu. Dan meta sal-lum, il-jedd ta' aċċess gawdut mill-intimat itih biss il-jedd li jaċċedi għall-bejt tiegħu, liema bejt skont ir-rikorrenti mhux żviluppabbli minħabba fir-restrizzjonijiet imposti fil-kuntratt tal-awtriċi fit-titolu tal-intimat, li jgħid b'mod ċar li '*L-arja tal-flat numru 4 fuq deskritta ma tkunx tista' tiġi żviluppata f'bini'.* Huwa għalhekk li r-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tinibixxi lill-intimat milli jibni xi tip ta' bieb jew fetħa oħra jew xi tip ta' aċċess fl-iżvilupp li huwa għamel fuq l-arja tal-proprjetà tiegħu, minn fuq il-bejt tar-rikorrenti, jew li b'xi mod juża jew jippermetti li jintuża l-bejt tar-rikorrenti għal dan l-iskop ta' aċċess għall-proprjetà żviluppata mill-intimat.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Il-partijiet għażlu li ma jixhdux f'dawn il-proċeduri u minflok, bħala prova, ġew ippreżentati kopji tal-kuntratt tal-akkwist tal-proprjetà tal-intimat u tal-awtriċi fit-titolu tiegħu, ċerta Maria Monica Bozzone. Il-kuntratt li permezz tiegħu l-intimat akkwista mingħand Maria Monica Bozzone, ġie ppubblikat fis-26 ta'

Settembru, 2003, fl-atti tan-nutar Sandro Schembri Adami, fejn ġiet riprodotta l-klawsola li kellha l-awtriċi fit-titolu tagħha, rigward id-dritt ta' aċċess liberu għall-parti diviża tal-bejt tal-appartament numru 4, minn fuq il-parti diviża tal-arja tal-appartament numru 2. Il-kuntratt li permezz tiegħu l-intimat akkwista l-proprjetà tiegħu jinkludi l-klawsola li '*Dan il-bejgħ qiegħed inoltre jsir u jiġi aċċettat taħt il-pattijiet kollha safejn applikabbli, indikati fil-kuntratt tal-akkwist tal-venditriċi fl-atti tan-nutar George Cassar tat-30.12.1991.'*

Fit-trattazzjoni li saret mid-difensur tar-rikorrenti, dan żamm ferm mal-prinċipju li min ittrasferixxa lill-intimat, l-awtriċi fit-titolu tiegħu, ma setgħetx tittrasferixxi aktar milli kellha hi, u għaldaqstant, jekk Maria Monica Bozzone kellha restrizzjoni fuq l-iżvilupp tal-proprjetà akkwistata minnha, l-intimat ma setax jakkwista l-proprjetà mingħajr tali restrizzjoni, u kwindi l-arja tal-proprjetà tiegħu ma tistax tiġi żviluppata, u dan minkejja li hemm għarfien, kemm min-naħa tar-rikorrenti kif ukoll da parti tad-difensur tagħhom, li l-mertu ta' dan il-mandat mhuwiex dwar jekk l-intimat kellux id-dritt li jibni l-arja sovrastanti l-appartament tiegħu, iżda jekk sabiex jaċċedi għall-iżvilupp tiegħu, jistax jagħmel użu mill-proprjetà tar-rikorrenti. Huwa proprju dan il-mertu ta' dan il-mandat. F'dan ir-rigward, l-argument ewlieni tar-rikorrenti hu, li għalkemm l-intimat għandu jedd ta' aċċess minn fuq il-bejt tar-rikorrenti, u għalhekk il-fond tar-rikorrenti hu servjenti għal dan is-servitù, is-servitù tar-rikorrent hu ta' aċċess għall-bejt, mhux ta' aċċess għal bejt mibni kontra projbizzjoni espressa b'tali mod li minn jedd ta' aċċess ser jiġi kkreat dritt ta' passaġġ, li hu aktar oneruż stante li jrid jibda jintuża minn aktar persuni u

b'aktar frekwenza minn sempliċiment jedd ta' aċċess, sabiex b'hekk is-servitù oriġinali fuq il-proprjetà tar-rikorrenti ser tiġi aggravata.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali</u>

Illi t-talba fir-rikors promotur għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni qiegħda ssir abbażi tal-artikolu 873 tal-Kap. 12.

Illi skont l-artikolu 873(1) tal-Kap. 12 li jistabbilixxi r-rekwiżiti ġenerali għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, l-iskop ta' mandat ta' din ix-xorta huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.

Illi skont l-artikolu 873(2) tal-Kap. 12:

> "873. (2) Il-qorti m'għandhiex toħroġ tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent *prima facie* jidher li għandu dawk il-jeddijiet."

Illi jirriżultaw minn dan l-artikolu tliet presupposti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni:

(1) Ikun sejjer isir xi att li jista’ jkun ta’ preġudizzju għal xi jedd tar-rikorrenti. Il-periklu jkun għad-dritt fiż-żmien meħtieġ biex jinkiseb pronunzjament fil-mertu, ’l hekk imsejjaħ *periculum in mora;*[3]

(2) Iż-żamma tal-imsemmi att tkun meħtieġa biex jiġi mħares dan il-jedd. Tenut kont tal-fatt illi s-subinċiż (2) huwa marbut mas-subinċiż (1) tal-artikolu 873 tal-Kap. 12, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-grad ta’ preġudizzju. Rikonoxxut il-jedd *prima facie* tar-rikorrenti, l-grad ta’ preġudizzju rikjest sabiex jiġi akkordat il-ħruġ tal-Mandat, huwa wieħed “li ma jkunx jista’ jiġi rrimedjat”. Irid jingħad ukoll jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista’ jitneħħa, imqar b’deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat.

Illi apparti dan, ħsara jew preġudizzju ma titqiesx bħala irrimedjabbli meta si tratta ta’ telf pekunjarju ċjoè telf ta’ qligħ jew flus. Di fatti, skont l-insenjament mogħti fid-digriet finali fl-ismijiet **Francis Barbara *et vs.* Carmelo Barbara *et***[4]:

> “Tqis illi huwa wkoll miżmum li l-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni ma jingħatax ġeneralment fejn il-pretensjoni ta’ min jitolbu tkun waħda li tirreferi għal kumpens kwantifikabbli u ħlas ta’ danni meta dan jista’ jitħares b’rimedju proċedurali kawtelatorju ieħor skont il-liġi.”;

Il-Qorti m’għandhiex toħroġ Mandat bħal dan jekk ma tkunx soddisfatta li l-imsemmi Mandat huwa neċessarju sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent u

[3] Ara f'dan is-sens **Sonia Grech *pro et noe vs.* Stephanie Manfré** - Q.A.,14.07.1988, Kollez.Vol. LXXII.ii.290 u **40, Main Street Catering Establishment Limited *vs.* L-Awtorità tal-Ippjanar**, P.A., 02.11.2010.
[4] P.A., 13.05.2014.

ċjoè dannu irrimedjabbli li jinneċċesita rimedju adegwabbli. F'sentenzi oħrajn il-Qrati tagħna jkomplu jelaboraw fuq dak li jfisser dannu irrimedjabbli u l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-proċeduri fl-ismijiet **Angelo Xuereb *et noe vs.* Marin Hili *et noe*** (Rikors Numru 3135/94) tispjega:

> "… il-frażi 'tkun ta' ħsara' (fl-Art. 873(1) tal-Kap. 12) għandha tingħata interpretazzjoni li dak li qed jipprova jiġi inibit, jekk ma jiġix inibit, jista' jkun ta' preġudizzju fis-sens li mhux biss jikkawża ħsara però li jikkawża ħsara li m'hemmx alternattiva għalih almenu fil-mori tal-kawża jew li l-alternattiva hija sproporzjonata …".

Dan l-insenjament jirrifletti duttrina illi kienet diġà ġiet stabbilita u enunċjata preċedentement mill-Qrati nostrani fosthom, *'inter alia'*, fil-proċeduri fl-ismijiet **Avukat Dottor Victor Borg Grech *vs.* Joseph Gasan *et*** (Rikors Nru 3984/92) u **Victor Mizzi *vs.* Joseph Gasan *et*** (Rikors Nru 4216/92) u fid-digriet fl-ismijiet **Perit John Gambina *vs.* Fithome Limited.**[5]

(3) Ikun jidher *prima facie* li r-rikorrent għandu dak il-jedd. Il-liġi tħares il-jedd *prima facie* bħala rekwiżit meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat. Irid għalhekk, ikun jedd, anke jekk *prima facie*, biex jimmerita ħarsien. Mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikultà, disaġju jew tħassib. Dwar il-prova tal-jedd *prima facie*, l-Qorti tal-Appell, fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Sonia Grech *pro et noe vs.* Stephanie Manfré**[6] sostniet is-segwenti:

[5] P.A., 28.01.2005.
[6] 14.07.1988, Kollez. LXXII.II.295.

> "... huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-ġudikant, jew il-jeddijiet jidhru *prima facie*, mal-ewwel daqqa t'għajn, jew ma jidhru xejn, għall-finijiet tal-ħruġ tal-mandat."

Illi jingħad ukoll illi l-fatt li tintlaqa' talba għall-ħruġ tal-Mandat, ma jfissirx li l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant ieħor ma jfissirx, illi għax talba għall-ħruġ tal-Mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiż ma jeżistix. Mhux il-kompitu tal-Qorti fl-Atti tal-Mandat tara jekk il-jedd pretiż huwiex suxxettibbli għal suċċess fl-azzjoni fil-mertu, iżda biss jekk il-jedd pretiż jikkwalifikax bħala tali għall-finijet oġġettivi tal-liġi.

Illi kulma hu meħtieġ, u fl-istess ħin huwa biżżejjed, għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni, li jkun hemm *fumus boni iuris*. Huwa loġiku li billi l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa att kawtelatorju li jrid jinħareġ qabel ma jiġi aċċertat min għandu raġun fil-mertu, il-Mandat jinħareġ favur dak li "jidher", fi kliem l-istess liġi, mal-ewwel daqqa t'għajn li għandu raġun, jiġifieri b'mod verosimili jew plawsibbli, fi kliem ieħor b'mod li jitwemmen jew ikun kredibbli. Dan min-naħa l-waħda jeskludi pretensjonijiet li huma frivoli jew assurdi, jew saħansitra fejn hemm mera possibbiltà u min-naħa l-oħra jeskludi l-ħtieġa li l-pretensjoni jkollha probbabilità kbira li tintlaqa' fil-mertu. Dan hu konformi maċ-ċirkostanza li proċedura ta' din ix-xorta hija intiża sabiex tkun sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti f'dan l-istadju kulma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-smigħ tal-kawża dwar il-jedd. Dan billi fil-proċess dwar il-mertu, l-iskop hu li jiġi aċċertat x'inhu d-dritt fil-każ konkret, filwaqt li l-

iskop tal-proċess għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni għandu biss il-funzjoni strumentali li jikkawtela pretensjoni ta' dritt, anke jekk din tista' ma tkunx fondata, sakemm ikun hemm pronunzjament ġudizzjarju dwar jekk hix tabilħaqq fondata fid-dritt jew le.

Mal-imsemmija tliet elementi espliċitament imsemmija mil-liġi, jistgħu jiżdiedu oħrajn, bosta minnhom elaborati mill-ġurisprudenza:

(4) Il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura eċċezzjonali. Illi kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Mugliett *vs.* Saviour Bonnici**:

> "Illi … l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provvediment legali. Il-ħarsien li l-liġi qegħda timmira għalih bi proċediment bħal dak tal-lum huwa li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli. Dan ma jfissirx li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni tintlaqa', ikun ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Bħalma lanqas ifisser li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak ma ntlaqax ikun ifsser li l-jedd pretiż ma jeżistix. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għemil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu filwaqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat."[7]

(5) "Ir-rabta ta' Mandat ta' Inibizzjoni m'għandhiex tintuża bħala arma ta' theddid jew ġegħiel *(arm twisting)* lill-parti intimata li, jew tagħmel dak li tixtieq il-parti rikorrenti jew ma tagħmel xejn. B'dan il-mod, il-Mandat ma

[7] P.A., 25.01.2005.

jibqax għodda li tħares il-jedd *prima facie* tal-parti rikorrenti, imma ssir sarima li żżomm lill-parti intimata milli tgawdi l-jeddijiet tagħha. Il-Qorti hi tal-fehma li qatt ma kienet ir-rieda tal-liġi li l-Mandat ta' Inibizzjoni jinbidel f'arma bħal din."[8]

(6) Ir-rekwiżiti għall-ħruġ tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi. Għalhekk jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat.[9]

Ikkunsidrat:

Illi l-Qorti sejra issa tqis kif dawn il-prinċipji legali elaborati mill-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna għandhom jiġu applikati għall-fattispeċi odjerni kif jirriżultaw mad-daqqa t'għajn.

Fl-ewwel lok kif diġà ngħad, skont l-insenjament kostanti tal-Qrati tagħna, ir-rekwiżiti għall-ħruġ tal-Mandat huma kumulattivi u jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat.

Meta tqis it-talba tar-rikorrenti fid-dawl tal-imsemmija rekwiżiti, jirriżulta illi:

---

[8] Ara sentenza fl-ismijiet **Avukat Dr John Gauci *vs.* Direttur tal-Kuntratti**, P.A., 18.07.2008.
[9] **Marica Cassar *et vs.* Del Sol Properties Limited,** P.A., 27.12.16.

Dwar l-ewwel element rikjest, ċjoè li jkun sejjer isir xi att li jista' jkun ta' preġudizzju għal xi jedd tar-rikorrenti, m'hemmx dubju illi *prima facie* dan ir-rekwiżit ġie sodisfatt. Jidher ċar mill-provi li għalkemm l-intimat għandu jedd jaċċedi għall-parti diviża tal-bejt tiegħu minn fuq il-bejt tar-rikorrenti, m'għandux jedd itaqqal dik is-servitù partikolari billi l-jedd ta' aċċess għall-bejt jikkonvertih f'jedd ta' passaġġ liberu għal proprjetà mibnija minnu b'tali mod li s-servitù sal-lum gawduta minnu biss, ittaqqal lill-fond serventi billi tiftaħ dan l-aċċess għal terzi li jistgħu jkunu qegħdin jikru jew b'xi mod jagħmlu użu mill-proprjetà żviluppata mill-intimat. Id-dispost tal-artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili hu ċar f'dan ir-rigward - ħadd ma jista' jtaqqal iżjed il-piż ta' fond serventi:

> "Kull min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż ta' fond serventi."

Di più, l-artikolu 476 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi:

> "Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni ta' servitù wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak kollu li hu meħtieġ billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni illi l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond bl-anqas ħsara tal-fond servjenti."

Il-Qorti, fis-sentenza fl-ismijiet **Antoinette Schembri *vs.* Carmelo sive Pino u Helen konjugi Bajada**[10], interpretat dawn iż-żewġ dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili b'dan il-mod:

[10] P.A., 08.10.2013.

"Fl-applikazzjoni ta' dawn il-provvedimenti huwa ritenut illi:

(a) Is-servitujiet huma *di stretto diritto*, u kull limitazzjoni għad-dritt li wieħed jisserva liberament bi ħwejġu għandha tirċievi interpretazzjoni rigoruża anke għaliex is-servitù hi eċċezzjoni għar-regola tal-massimu u liberu godiment tal-fond;

(b) Tant dan hu hekk illi jinsorġi l-prinċipju l-ieħor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni tas-servitù, *'quod minimum est sequimur'* (**Maria Azzopardi vs Giuseppe Sciberras**, Appell Ċivili, 18 ta' Ottubru, 1963). *Li jfisser li 'si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente* (Vol. XVIII P. II p. 325, Vol. XXVI P. 1 p 759)."

Min-naħa tiegħu l-intimat jgħid li ilu snin jagħmel użu minn dan il-jedd ta' aċċess, u li għalhekk ma jistgħux issa jiġu r-rikorrenti u jippretendu li jċaħħduh minn dan il-jedd kweżit. Madankollu l-Qorti tqis li għalkemm huwa minnu li l-intimat għandu jedd għal aċċess għall-parti tal-bejt tiegħu minn fuq il-bejt tar-rikorrenti, b'dan ma jfissirx li jista' jaggrava dan il-jedd billi joħloq jeddijiet ġodda li sa issa ma kinux hemm jew li mhumiex strettament skont dak li jipprovdi l-kuntratt tal-akkwist tal-aventi kawża tiegħu.

Il-Qorti hi sodisfatta li mad-daqqa t'għajn jidher li l-jedd li għandu l-intimat jestendi biss sal-jedd li jaċċedi fuq il-parti diviża tal-bejt tiegħu minn fuq il-bejt tar-rikorrenti, u li ma jagħmel l-ebda użu ieħor minn din il-parti tal-bejt, u wisq anqas ma jiftaħ jew joħloq aċċess jew ftuħ li s'issa ma kienx hemm fuq il-proprjetà tar-rikorrenti.

Illi kwantu għat-tieni element meħtieġ, illi l-grad ta' preġudizzju rikjest ikun wieħed "li ma jkunx jista' jiġi rrimedjat", din il-Qorti tqis li jekk l-intimat ser jitħalla jipproċedu bl-aġir tiegħu li jagħmel użu hu u potenzjalment anki terzi li jkunu qegħdin jabitaw fil-proprjetà żviluppata minnu, b'kull mod li jidhrilhom, anki bil-ftuħ ta' aċċess jew bil-ħolqien ta' passaġġ li s'issa ma kienx hemm, dan kollu ser iwassal lill-partijiet għal aktar litiġju u għal snin twal li fihom ir-rikorrenti ser ikunu qegħdin isofru minn xkiel fuq il-proprjetà tagħhom li sal-lum ma kienx hemm u li almenu mad-daqqa t'għajn jirriżulta li m'għandhomx isofruh.

Illi huwa loġiku li billi l-mandat ta' inibizzjoni huwa att kawtelatorju li jrid jinħareġ qabel ma jiġi aċċertat min għandu raġun fil-mertu, il-mandat jinħareġ favur min dak li "jidher", fi kliem l-istess liġi, mal-ewwel daqqa t'għajn li għandu raġun b'mod verosimili jew plawsibbli, fi kliem ieħor b'mod li jitwemmen.

Tqis illi ġie stabbilit mal-ewwel daqqa t'għajn li għalkemm ir-rikorrenti huma proprjetarji ta' fond servjenti, u li l-intimat għandu jedd jagħmel użu mill-bejt tal-proprjetà tar-rikorrenti sabiex jikseb aċċess għall-bejt tiegħu, dan il-jedd gawdut mill-intimat m'għandux jittaqqal jew jinbidel b'mod li d-destinazzjoni tas-servitù tinbidel minn jedd ta' aċċess għall-proprjetà tal-intimat għal dritt ta' passaġġ li jkun jintuża bi frekwenza akbar u minn ferm aktar persuni milli kien oriġinarjament maħsub.

<u>Decide</u>

Illi għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti tilqa' b'mod definittiv it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni sabiex jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom, billi jżommu lill-intimat milli jibni jew jikkostruwixxi bieb jew fetħa ossija aċċess ta' bieb fil-kostruzzjoni ossija żvilupp li l-intimat għamel jew se jagħmel fuq il-livell tal-parti tal-bejt tiegħu ossija dik il-parti tal-bejt li hi kompriża fil-flat 4 tal-blokka bini bl-isem Spring Valley, Triq il-Qaliet, Marsaskala, u/jew li b'xi mod juża jew jgħaddi jew jippermetti li jgħaddu minn fuq il-bejt tar-rikorrenti, b'dan iżda qiegħed jitħalla mhux milqut bl-effetti ta' dan il-Mandat il-jedd ta' aċċess tal-intimat għall-parti diviża tiegħu tal-bejt kif gawduta minnu sa issa.

Bl-ispejjeż ta' din il-proċedura a karigu tal-intimat Lawrence Attard.

Mogħti kameralment fit-30 ta' April, 2018.