QORTI ĊIVILI

PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF

ROBERT G. MANGION

ILLUM, 19 TA' ĠUNJU 2020

Rikors għal ħruġ ta' Mandat Inibizzjoni nru 531/20 RGM
Fl-ismijiet:

Michael Farrugia u martu Loreta Farrugia

Vs

Omar Ellul

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Michael Farrugia et. tat-18 ta' Mejju 2020 li permezz tieghu r-rikorrenti talbu li l-intimat jigi mizmum milli jaghmel jew imkompli jaghmel xoghol ta' bini jew estensjoni vertikali fuq il-hajt divizorju proprjeta' tar-rikorrenti li jifred id-dar 12, St Anthonu, Trriq l-Ghasfura, Zebbug, Malta, mill-plot adjacenti numru 6 fl-istess triq fil-pussess tal-intimat; jew jaghmel kwalunkwe xoghol iehor fl-istess fond bi ksur tal-jeddijiet proprjetarji tar-rikorrenti.

Rat id-digriet taghha tat-18 ta' Mejju 2020 li permezz tieghu laqghet provizorjament it-talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni pendenti l-ezitu ta' dawn il-proceduri u appuntat ir-rikors ghas-smiegh ghas-16 ta' Gunju 2020 filwaqt li tat lill-intimat terminu ghall-prezentata tar-risposta tieghu.

Rat ir-risposta ta' Omar Ellul tas-26 ta' Mejju 2020 li permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm moghtija, qed jopponi ghal dan ir-rikors.

Rat l-atti kollha tar-rikors.

Semghat it-trattazzjoni orali tal-abbli Avukati tal-partijiet fl-udjenza tas-16 ta' Gunju 2020;

Rat illi r-rikors thalla għal digriet in camera.

Ikkunsidrat;

Ir-rikorrenti huma proprjetarji ta' u jirrisjedu gewwa 12, St. Anthony, Triq l-Ghasfura, Zebbug. L-intimat min-naha l-ohra huwa pussessur ta' parti mir-razzett biswit il-fond taIr-rikorrenti, u cioe l-fond 6, Triq l-Ghasfura, Zebbug. Fuq dan il-fond, L-intimat qieghed jaghmel xoghol ta' kostruzzjoni ta' fond immobiljar fil-plot adjacenti ghal fond tar-rikorrenti. Fil-15 ta' Mejju 2020 l-intimat imbarra u ghalaq permezz ta' bricks dik li prima facie tidher li hi tieqa li tinstab fil-hajt divizorju li kienet taghti ghal fuq ir-razzett. Ir-rikorrenti jallegaw li kellhom jedd ta' servitu b'din it-tieqa liema kienet taghti ghal fuq il-gnien tal-fond li fuqu llum qieghed jizviluppa l-intimat..Ir-rikorrenti jghidu li nonostante li huma oggezzjonaw mal-intimat sabiex ma jaghmilx uzu mill-hajt divizorju stante li dan jinstab fuq il-proprjetà taghhom u sabiex dan jibni hajt tieghu, jghidu li dan xorta wahda ingalja gewwa l-hajt divizorju.

Waqt it-trattazzjoni orali ir-rigward tal-ewwel parti tal-mandat u cioe' rigwardanti l-gheluq tat-tieqa ir-rikorrenti sostnew li prima facie ghandhom il-jedd li jkunu re-integrati minhabba l-azzjoni ta' spoll li bi hsiebhom jintavolaw. Fir-rigward tal-hajt divizorju, gie kjarifikat li filwaqt li hemm postijiet fejn inbena hajt divizorju separat

min-naha tal-intimat, fosthom fejn giet imbarrata t-tieqa, hemm inhawi ohra b'mod partikolari mal-hajt tal-gnien tar-rikorrenti u l-gnien tal-intimat fejn dan ta' l-ahhar m'huwiex sejjer jibni hajt ghalih. Ir-rikorrenti jishqu li huma ghandhom jedd li l-hajt divizorju jkun il-hxuna ta' mhux anqas minn tmienja u tletin (38) centimetru u dan skont id-dettami tal-Artikolu 407 tal-Kodici Civili.

L-intimat fir-risposta tieghu jirribadixxi li din l-azzjoni hija fallaci. Filwaqt li l-mandat qieghed hemm sabiex il-Qorti tordna lil xi hadd milli jaghmel xi haga, il-fatt li t-tieqa kienet diga giet imbarrata qabel gie imressaq dan ir-rikors ifisser li l-Qorti ma tistax tordna l-waqfien ta' xi ghemil min-naha tal-intimat. Fil-konfront tal-ilment li l-intimat m'ghandux jaghmel uzu mill-hajt divizorju, L-intimat jissottometti li kien jinkombi fuq ir-rikorrenti li jgibu prova tal-jedd li huma jghidu li ghandhom fuq dan il-hajt divizorju. In oltre, inghad ukoll li l-presunzjoni tal-ligi kemm taht l-Artikolu 409 kif ukoll l-Artikolu 410 tal-Kodici Civili hija li hajt huwa wiehed komuni, apparti l-fatt ukoll li waqt ix-xoghlijiet li saru minnu inqala' kileb li kien ingaljat gewwa hajt divizorju.

Ikkunsidrat;

Il-mandat mitlub mir-rikorrenti huwa wiehed generali mahsub taht l-Artikolu 873 tal-Kapitolu 12 u mhux taht l-Artikolu 874. Il-mandat ta' inibizzjoni taht l-artikolu li fuqu huwa imsejjes ghandu l-iskop li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat[1] u mhux sabiex jikkawtela xi kreditu minnu pretiz.

Sabiex jinhareg dan it-tip ta' mandat, il-Qorti trid taccerta li jigu sodisfatti r-rekwiziti kollha li tirrikjedi l-ligi, specifikament dawk indikati taht l-**Artikolu 873 (2) tal-Kap.12** li jipprovdi s-segwenti:

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

[1] Artikolu 873 (1) tal-Kapitolu 12.

Jehtieg ghalhekk li jigu sodisfatti zewg rekwiziti, li kif spjegat il-Qorti Civili, Prim'Awla fil-provvediment fl-atti ghar-rikors ghal hrug ta' mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet **Josephine Cutajar vs. Mark Vella** (Mandat Nru 501/2015LSO) moghti fit-23 ta' April 2015:

> "Dawn iż-żewġ elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi u jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għal ħruġ ta' mandat bħal dak; inoltre huma kriterji oġġettivi u fl-applikazzjoni tal-liġi dwar kif u meta għandu jinħareġ mandat il-Qorti għandha tuża interpretazzjoni restrittiva. Dan għaliex il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni bħal kull mandat kawtelatorju jsir fi żmien meta l-pretensjoni ma tkunx għadha ġiet ġuridikament aċċertata u stabbilita."

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jridu jissodisfaw zewg elementi sabiex jisthoqqilhom jiksbu l-hrug tal-mandat: (a) iridu juru li l-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu jeddijiet li jippretendu li għandhom, u (b) jkun jidher li għandhom, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*), dawk il-jeddijiet.

Il-htiega li jintwera li l-parti li titlob il-hrug ta' Mandat bhal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretizi hija htiega ***oggettiva*** u mhux suggettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-gudikant. Gie ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-14 ta' Lulju 1988 fil-kawza **Sonia Grech pro et noe vs. Stephanie Manfrè** li *'huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-ġudikant. Jew il-jeddijiet jidhru prima facie, ma' l-ewwel daqqa t'għajn, jew ma jidhru xejn, għall-finijiet tal-ħruġ tal-mandat.'*

Bl-uzu tal-kelma 'u' fit-tieni sub-artikolu tal-Artikolu 873, il-legislatur ried li z-zewg elementi ikunu kumulattivi u mhux alternattivi. B'dan ifisser ghalhekk illi jekk wiehed minn dawn iz-zewg elementi jkun nieqes, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug ta' Mandat bhal dak. Tajjeb jinghad ukoll li l-procedura tal-mandat hija wahda sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smiegh tal-kawza dwar il-mertu.

Sabiex jirnexxu fit-talba taghhom ir-rikorrenti jridu juru mad-daqqa t'għajn li huma għandhom jedd.

Jekk il-Qorti tasal ghall-konkluzzjoni illi prima facie r-rikorrenti ghandhom tali jedd ikun mehtieg li l-Qorti tiddelibera dwar l-element tal-pregudizzju. Il-harsien li l-ligi timmira ghalih huwa dak li, mingħajr il-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni, il-jedd li jista' jkollhom ir-rikorrenti jitnehha darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli.[2] B'irrimedjabbli wieħed għandu jfisser li *'bl-għamil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu fil-waqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat'*. Il-pregudizzju li r-rikorrent jkun jrid iwaqqaf irid ikun wiehed li ma jkunx hemm rimedju iehor ghalih jekk mhux bil-hrug tal-Mandat, tant li jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitnehha, mqar b'decizjoni wara li jigi mistharreg il-kaz fil-mertu, jigi nieqes dan l-element mehtieg ghall-hrug tal-Mandat. Huwa ghalhekk li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bhala mezz procedurali ta' natura eccezzjonali.[3]

Ghandu jinghad ukoll illi l-fatt li tintlaqa' talba ghall-hrug tal-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. Mhux il-kompitu tal-Qorti fl-atti tal-mandat tara jekk il-jedd pretiz huwiex suxxettibbli għal success fl-azzjoni fil-mertu, izda biss jekk il-jedd pretiz jikkwalifikax bhala tali ghall-finijiet oggettivi tal-ligi.

Ikkunsidrat;

Tieqa

Kif digà osservat supra l-ghan ta' mandat ta' inibizzjoni bhal dak mitlub mir-rikorrenti huwa li jitwaqqaf lil xi hadd milli jaghmel xi haga. Meta t-talba ghal hrug ta' mandat simili tintlaqa' l-Qorti timponi l-obbligu "*di non fare*". Ghalhekk jekk

[2] **Muriel Thake vs. Lars Olav Valdemar Grill et** (Mand. Inib. Nru 1712/2017) degretat fis-27 ta' Diċembru 2017.

[3] **Charles Mugliett vs. Saviour Bonnici** (Rik Nru 2086/1997) degretat fil-25 ta' Jannar 2005; **Angelo Xuereb vs. Marin Hili** (Rik Nru 3135/94) degretat fit-22 ta' Settembru 1995.

jintwera li l-haga li r-rikorrent irid li jzomm milli ssir tkun digà saret, ma jibqax lok biex it-talba tal-hrug tal-istess Mandat tintlaqa', ladarba l-iskop tat-twaqqif ikun ingab fix-xejn[4].

Fil-kaz odjern ir-rikorrenti jirrikonoxxu li t-tieqa li kellhom taghti ghal fuq il-gnien tar-razzett kienet fil-fatt digà giet imbarrata meta gie intavolat il-Mandat. Mill-qari tar-rikors jidher ferm car li l-ilment huwa proprju l-imbarar tat-tieqa.. Waqt it-trattazzjoni orali gie spjegat li qed jitolbu l-hrug tal-mandat sabiex iwaqqfu l-izvilupp milli jkompli bi preludju ghall-azzjoni ta' spoll.

Fl-*actio spolii* l-attur jallega li jkun gie "bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli [...][5]. Ghalhekk b'ammissjoni tar-rikorrenti stess jirrizulta prima facie illi l-allegat spoll gia sehh bil-kostruzzjoni tal-hajt ezatt mal-allegata tieqa fil-hajt formanti parti mill-fond tar-rikorrenti. Bil-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fir-rigward tax-xogholijiet relativi ghat-tieqa de quo bl-ebda mod ma jkun qed jigi kawtelat l-azzoni ta' spoll li r-rikorrenti jghidu li ser jintavolaw fil-futur qarib. Kienet tkun sitwazzjoni ben diversa kieku r-rikors ghall-hrug tal-mandat gie intavolat qabel ma gie kostruwit il-hajt ezatt quddiem it-tieqa imsemmija. Isegwi ghalhekk illi fir-rigward tax-xogholijiet li jolqtu it-tieqa de quo, gia' sehh dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti bil-konsegwenza li ma jirrizultawx l-estremi ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fir-rigward.

Hajt divizorju

Ir-rikorrenti jallegaw illi l-intimat m'ghanduxx dritt juza l-hajt divizorju ezistenti ghaliex isostnu li l-hajt ezistenti huwa mibni kollu fuq l-art taghhom u allura huwa proprjeta' assoluta taghhom. Isostnu wkoll illi l-intimat m'ghandux dritt jingalja ma' dan il-hajt ghaliex qed jinsistu li jsehh dak li jipprovdi l-**Artikolu 407 tal-Kap. 16** u cioe': .

[4] **James Pearsall et noe vs. Maurice Zarb Adami et noe** (Mand. Inib. Nru 1678/2001) degretat fit-23 ta' Lulju 2001.
[5] Artikolu 535 tal-Kodici Civili.

"Il-ħajt li qiegħed biex jaqsam bini minn bini ieħor, jew bini minn fond ta' xorta oħra, għandu jkun ta' ħxuna ta' mhux anqas minn tmienja u tletin ċentimetru."

F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghall-prezunzjoni kontemplata taht l-**Artikolu 409 u l-Artikolu 410 tal-Kapitolu 16** li jaqraw rispettivament:

"**409**. (1) Jekk ma jkunx hemm sinjal jew prova oħra li juru l-kuntrarju, il-ħajt li qiegħed biex jaqsam bini minn bini ieħor jitqies li huwa komuni sal-quċċata, u, meta dan il-bini u l-ieħor ma jkunux ta' għoli wieħed, sa metru u tmenin ċentimetru minn fejn wieħed mill-bini jibda biex ikun aktar għoli.

(2) Il-biċċa tal-ħajt li taqbeż metru u tmenin ċentimetru fuq l-għoli tal-bini l-aktar baxx, titqies li hija tas-sid tal-bini aktar għoli.

(3) Jekk min-naħa waħda jkun hemm bini, u, min-naħa l-oħra bitħa, ġnien jew għalqa, il-ħajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini.

410. (1) Il-ħajt li qiegħed biex jaqsam btieħi, ġonna, jew għelieqi, jitqies ukoll komuni, fin-nuqqas ta' sinjal jew ta' prova oħra li turi l-kuntrarju.

(2) Jekk il-ħajt jaqsam btieħi, ġonna jew għelieqi, li qegħdin waħda f'invell aktar għoli minn dak tal-oħra, il-biċċa tal-ħajt li, meta jittieħed b'qies il-fond aktar baxx, taqbeż il-għoli rispettivament imsemmi fl-artikolu 408 titqies li hija ta' sid il-fond aktar għoli."

L-intimati jallegaw illi l-hajt divizorju huwa gia' komuni ghaliex fil-passat gia kien hemm ingaljar fih min-naha taghhom. In sostenn ipprezentaw rapport tal-Perit George Farrugia datat 24 ta' Mejju 2020 fejn diversi ritratti juru illi min-naha tal-intimati gia' kien hemm ingaljar mal-hajt divizorju.

Irrispettivament jekk il-hajt divizorju hux mibni kollu fuq l-art proprjeta' tar-rikorrenti, jew jekk inhux mibni nofsu fuq l-art tar-rikorrenti u nofsu fuq l-art tal-intimati, jibqa' l-fatt illi fl-istat li kien qabel beda x-xoghol l-intimat tali hajt kien il-hajt divizorju. F'dawn il-proceduri l-Qorti mhiex ser tideciedi min ghandu ragun

mill-partijiet izda biss jekk hemmx *prima facie* dritt azzjonabbli da parti tar-rikorrenti u fl-affermattiv; jekk jezistux l-estremi ghall-hrug ta' tali mandat ta' inibizzjoni. Inkluz l-element ta' irrimedjabbilita'.

Ma jirrizultax mill-atti kemm hu wiesgha l-hajt divizorju ezistenti. Fi kwalunkwe kaz, peress li irrizulta prima facie li min-naha tal-intimat gia' kien hemm ingaljar antik fil-hajt divizorju ezistenti, isegwi li r-rikorrenti ma rnexxilhomx juru illi prima facie ghandhom dritt izommu lill-intimat milli jingalja mal-hajt divizorju ezistenti. Dwar l-element tal-irrimedjabilita' ssir referenza ghall-provvediment fl-ismijiet **Fenech Properties Limited vs. Ephraim Schembri**, (Mandat Nru 1521/2012/1) degretat fid-9 ta’ Novembru 2012 fejn gie spejgat:

> “B`*irrimedjabbli* wiehed ghandu jfisser illi l-ħsara li minnha r-rikorrent ikun qed jilminta tkun waħda tali illi ma tistax tissewwa mod ieħor. 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 (ara – Prim` Awla tal-Qorti Civili – 2 ta` Jannar 1993 - Atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta’ Inibizzjoni fl-ismijiet “**<u>Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe</u>**”).”

Fil-fehma tal-Qorti r-rikorrenti naqsu milli juru l-irrimedjabilità tal-pregudizzju li allegatament ser isofru jekk jitkompla x-xoghol fil-fond tal-intimat. Imkien fit-talbiet dan ma hu indikat u lanqas gie trattat. Din il-Qorti hija tal-fehma li dan l-element fil-fatt ma jistax jigi indikat proprju ghaliex ma hemmx irrimedjabilità fil-pregudizzju lamentat mir-rikorrenti.. Jekk eventwalment jirrizulta li l-intimat ghamel jew ser jaghmel fil-futur xogholijiet fil-fond tieghu li jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti huwa jkollu jaghmel dawk ix-xogholijiet li jigi hekk ordnat li jaghmel b'sentenza tal-Qorti. M'hemm xejn li mhux rimedjabbli. Jekk ir-rikorrenti ghandhom ragun f'dak minnhom pretiz rigwardanti l-uzu tal-hajt divizorju wiehed mir-rimedji jista' jkun li l-intimat jigi ordnat li jtella' hajt divizorju iehor fuq in-naha tieghu a spejjez tieghu.

Mill-bqija kien jinkombi fuq r-rikorrenti li jgibu l-prova ta’ l-irrimedjabilita'.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti;;

1. Tirrevoka *contrario imperio* l-effetti tad-digriet tagħha tat-18 ta' Mejju 2020 sa fejn kienet laqghet ir-Rikors b'mod provizorju.

2. Tichad ir-rikors tar-rikorrenti tat-18 ta' Mejju 2020 stante li ma jirrizultawx l-estremi mahsuba fil-ligi sabiex jinhareg mandat ta' din ix-xorta.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Moghti kameralment illum it-19 ta' Gunju 2020.

Onor. Robert G. Mangion
Imhallef