QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Ħamsa u għoxrin (25) ta' Marzu 2021

Mandat ta' Inibizzjoni Numru 346/2021 FDP

Fl-ismijiet

Bridget Theuma (ID 345167M)
Janica Theuma (ID 457193M)
Keiston Theuma (ID 544988M)

Vs

Arthur Saliba (ID 208464M)
Mary Diane Saliba (ID 5968M)
Mirayn Marie Saliba (ID 495991M)
Corinne Ann Saliba (ID 123298M)

Il-Qorti:-

1. Rat il-Mandat ta' Inibizzjoni ippreżentat fil-5 ta' Marzu 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu illi, sabiex jiġu kkawtelati d-drittijiet tagħhom l-Qorti għandha tordna l-ħrug ta' mandat ta' inibizzjoni għar-raġunijet segwenti:

   Illi l-esponenti, sabiex jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom jixtiequ jżommu lill-intimati jew min minnhom, milli :

(i) tiftaħ aperturi/twieqi li jagħtu fuq il-propjeta' ta' l-esponenti, preċiżament il-bitħa ta' wara u l-btieħi interni.

(ii) Tisporġi bil-bini b'mod li tinvadi l-arja ta' l-esponenti preċiżament gallariji li jinvadu l-arja tal-frontgarden tar-rikorrenti.

(ili) Tikkomunika mal-katusi eżistenti tad-drenaġġ u ta' l-ilma tax-xita li jservu l-propjeta tar-rikorrenti ossija l-fond 'Mabri' Triq Anthony Valletta, s-Swatar, Birkirkara.

ILLI l-esponenti huma titolari tal-fond bl-isem 'Mabri' Triq Anthony Valletta, s-Swatar Birkirkara kif jirriżulta mill-kuntratti annessi - wieħed in atti tan-Nutar Dr Sarah Scerri datat 25 ta' April 2019 u l-ieħor in atti tan-Nutar Dr. Joseph Spiteri datat 12 ta' Novembru 1986 (Dok A u Dok B). Dana kif immarkat fuq ir-ritratt anness Dok C imberfel bil-kulur isfar.

ILLI l-intimati huma titolari tal-fond sovrapost ossija l-fond bin-numru wieħed (1) bl-isem Arthiane fi Triq Anthony Valletta, s-Swatar, Birkirkara.

ILLI jirriżulta mill-istess ritratt li quddiem il-bini mat-triq hemm front garden reċintata propjeta' esklussiva tar-rikorrenti.

ILLI bil-kostruzzjoni proposta jirriżulta li l-intimati, kif ukoll konfermat mir-rapport peritali hawn anness Dok P:

(i) Ser joħoloqu servitujiet ġodda li jaggravaw il-propjeta' ta' l-esponenti konsistenti li twieqi li jagħtu direttament fuq il-bitħa retroposta u x-shaft intern tal-propjeta' tar-rikorrenti.

(ii) Ser jisporġu bil-bini b' mod li jinvadu l-arja tal-front garden ta' l-esponenti peress li ser jitkabbru l-gallariji eżistenti u jiżdiedu oħrajn ġodda.

(iii) Ser jiġi komunikati mas-sistemi eżistenti tad-drenaġġ u ilma tax-xita is-sistemi tal-fondi prospettati li jinbnew.

ILLI dana l-preġudizzju li ser issofru r-rikorrenti ma jistax jiġi evitat, ħlief billi l-intimati jiġu inibiti milli:

(i) jiftħu aperturi/twieqi li jagħtu fuq il-propjeta' ta' l-esponenti preċiżament il-bitħa retroposta w ix-shaftijiet interni.

(ii) Jisporġu bil-bini b'mod li jinvadu l-arja ta' l-esponenti preċiżament bit-tkabbir u kostruzzjoni ta' gallarji fuq il-front garden propjeta esklussiva ta' l-esponenti.

(iii) jikkomunikaw mas-sistemi eżistenti tad-drenaġġ u ilma tax-xita li jservi l-fond 'Mabri' Triq Anthony Valletta, s-Swatar, Birkirkara is-sistemi tal-fondi prospettati li jinbnew.

Dana fuq l-arja tal-fond li qed tinbena, ossija dak sovrapost għall-propjeta' ta' l-esponenti bl-isem 'Mabri' Triq Anthony Valletta, s-Swatar, Birkirkara.

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti jissottomettu bir-rispett, illi għandhom prima facie dritt x'jissalvagwardjaw kontra l-intimati.

2. Rat illi fil-5 ta' Marzu 2020, il-Qorti laqgħet il-Mandat ta' Inibizzjoni provviżorjament filwaqt illi ordnat in-notifika lill-intimat b'għaxart ijiem għar-risposta w appuntat il-Mandat għat-trattazzjoni finali għat-22 ta' Marzu 2021.

3. Rat illi l-intimati ppreżentaw ir-risposta tagħhom fil-11 ta' Marzu, fejn qajjmu s-segwenti difiżi:

   Illi t-talbiet rikorrenti sabiex dan il-mandat ta' inibizzjoni jintlaqa' definittivament għandhom ikunu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti għas-segwenti raġunijiet:

   1. *Illi fl-ewwet lok, minkejja illi dan huwa mandat ta' inibizzjoni u din l-Onorabbli Qorti trid tissindika jekk hemm raġuni biex il-mandat jintlaqa' jew le sal-livell tal-prima facie, irid l-ewwel u qabel kollox jirriżulta illi ir-rikorrenti huma fil-fatt is-sidien tal-arja tal-parapett illi qed jgħidu li huma proprjetarji u li bil-gallariji ser ikollhom invażjoni fl-arja tagħhom. Mill-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrenti, il-parapett ma jissemma' mkien u kwindi ma hemmx ċertezza li il-parapett huwa proprjeta tar-rikorrenti.*

   2. *Illi fit-tieni lok, fuq in-naħa ta' wara tal-proprjeta, mhux qed ikunu maħluqa l-ebda prospetti u servitujiet ġodda u dan billi s-sulari l-ġodda, inkluża l-penthouse, ser ikunu rtirati 'l ġewwa b'dan illi l-esponenti mhux ser ikunu jistgħu jittawlu għal fuq il-proprjeta tar-rikorrenti.*

   3. *Illi fit-tielet lok, u bla preġudizzju għal-eċċezzjoni numru 1, fil-faċċata tal-binja, l-gallariji li nbnew u li ser jinbnew, mhux ser ikun qed jinvadu l-ebda arja li ma hijiex tal-istess esponenti billi dawn il-gallariji huma tal-istess daqs u għamla tal-gallarija li diġa' hemm sporġuta 'l barra proprjeta tal-esponenti u li kwindi, l-unika arja li ser tkun invaża hija dik tal-istess esponenti.*

   4. *Illi fir-raba' lok u bla preġudizzju għas-suespost, huwa paċifiku li t-talba għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni issir biex twaqqaf sinistru milli jseħħ jew jkompli jseħħ u jippreġudika irrimedjabbilment id-drittijiet tar-rikorrent. F'dan il-każ ma hemmx dan l-element rikjest biex jinħareġ il-mandat ta' inibizzjoni b'mod definittiv u dan stante illi fit-talba tar-rikorrenti stess hemm indikat li sempliċi kumpens ikun rimedju suffiċjenti għall-binja tal-esponenti. Jekk jintlaqa' dan il-*

mandat b'mod definittiv, ikunu l-esponenti li jkunu preġudikati irrimedjabbilment u dan billi ma jkunux jistgħu jgawdu l-proprjeta tagħhom sal-massimu, bil-konsegwenza li jkollhom jagħmlu azzjoni għad-danni kontra l-istess rikorrenti. Ġialadarba kienu r-rikorrenti stess li ndikaw permezz tar-rapport peritali tagħhom anness mal-mandat li kumpens ikun suffiċjenti, dan il-mandat m'għandux ikun milqugħ, billi jidher prima facie li l-azzjoni li kellhom jagħmlu ir-rikorrenti kellha tkun għal-likwidazzjoni u riżarċiment tal-kumpens għal kwalsijasi servitu ġdida li tista’ tiġi maħluqa, jekk ikun il-każ u mhux li jiġu mwaqqfa milli jibnu l-proprjeta tagħhom.

5. *Illi fil-ħames lok il-binja oriġinali kienet tikkonsisti f’duplex maisonette sovrastanti l-propjeta tar-rikorrenti, bil-konsegwenza illi l-esponenti kellhom il-bejt jagħti għal fuq il-bitħa ta' fuq wara tal-proprjeta tar-rikorrenti u kwindi fil-livell fejn illum hemm mibni diġa’ t-tieni sular, diġa’ kellhom dritt ta' prospett fuq il-bitħa. Madanakollu fl-iżvilupp odjern, it-tieni sular u l-penthouse huma rtirati ‘l ġewwa kif jidher fl-anness rapport peritali mmarkat DOK CS1. Bl-istess mod il-penthouse hija rtirata 'l ġewwa u kwindi ma hemm l-ebda dritt ta' prospett ġdid kif qed jivvantaw ir-rikorrenti;*

6. *Illi fis-sitt lok għal dak li jirrigwardja l-konnessjonijiet tad-drenaġġ, l-esponent ser ikunu qed jikkonnettu mal-komunikazzjonijiet eżistenti u mhux joħolqu oħrajn ġodda u kwindi mhux qed ikunu jiggravaw il-fond sottostanti b'servitujiet ġodda imma sempliċiment l-esponenti qed jeżerċitaw id-dritt tagħhom li jikkonnettu mad-drenaġġ eżistenti.*

7. *Illi fl-aħħar lok, dan il-mandat m'għandux jintlaqa’ u billi l-kostruzzjoni tat-tieni sular hija diġa’ kompluta u jonqos biss il-kostruzzjoni tal-penthouse li fin-natura tagħha hija rtirata 'l ġewwa u mhux ser tkun qed toħloq l-ebda servitu ġdida. Għalhekk ma għadx hemm użu u bżonn għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni billi dak li r-rikorrenti jridu jinibixxu lill-esponenti diġa’ seħħ.*

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu sabiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha għar-raġunijiet su esposti, ma tilqgħax b'mod definittiv il-mandat ta' Inibizzjoni numru 346/2021 fl-ismijiet Theuma Bridgette, Janica Theuma u Kriston Theuma -vs- Arthur Saliba, Mary Diane Saliba, Mirayn Marie Saliba u Corinne Anne Saliba u kwindi tiċħad il-ħruġ tal-istess mandat ta’ Inibizzjoni taħt dawk il-ordnijiet li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

4. Rat illi, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 199A tal-Kap 12, wara direzzjoni tal-Prim’ Imħallef biex il-Qrati jillimitaw l-preżenza ta’ nies fil-bini tal-Qorti biex nikkontjenu t-tixrid tal-Covid 19, il-Qorti ordnat illi l-partijiet w il-konsulenti legali tagħhom jattendu għas-seduta li saret fil-Qorti stess, b’mod virtwali.

5. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti b’mod elettroniku seduta stante, ossija pjanta maħruġa mill-Perit ta’ l-intimati l-Perit Philip Micallef.

6. Semgħet it-trattazzjoni ta’ l-abbli difensuri tal-partijiet, wara liema trattazzjoni il-Mandat tħalla għal deċiżjoni finali għal-lum.

Konsiderazzjonjiet legali

7. Jirriżulta illi, a tenur ta’ l-Artikolu 873(1) tal-Kap.12, l-iskop ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni huwa dak illi jżomm persuna jew entita’ milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista’ tkun ta’ preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.

8. Jirriżulta ukoll illi, a tenur ta’ l-Artikolu 873(2) tal-Kap. 12, 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 r-rikorrent prima facie jidher li għandu dawk il-jeddijiet.

9. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għall-konsiderazzjonijiet magħmula minn dina l-Qorti, diversament ppresjeduta, fil-Mandat ta’ Inibizzjoni Nru 1710/16 LM fl-ismijiet “**Mary Grace D’Amato vs Raymond Micallef et**” deċiż fis-16 ta’ Diċembru 2016, fejn, dwar l-elementi rikjesti għall-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni, għamlet is-segwenti osservazzjonijiet eruditi:

> *Illi jirriżultaw minn dan l-artikolu tliet presupposti għall-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni:*
>
> *(1) <u>ikun sejjer isir xi att li jista’ jkun ta’ preġudizzju ta’ xi jedd tar-rikorrenti</u>: il-periklu jkun għad-dritt fiż-żmien meħtieġ biex jinkiseb pronunzjament fil-mertu, l-hekk imsejjaħ periculum in mora.*
>
> *(2) <u>iż-żamma tal-imsemmi att tkun meħtieġa biex jiġi mħares dan il-jedd</u>: tenut kont tal-fatt illi s-subinċiż (2) huwa marbut mas-subinċiż (1) tal-Artikolu 873, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-grad ta’ preġudizzju. Rikonoxxut il-jedd prima facie tar-rikorrenti, l-grad ta’ preġudizzju rikjest bħala bażi ta’ akkordar ta’ ħruġ ta’ mandat, hu preġudizzju “li ma jkun jista’ jiġi irrimedjat”. Irid jingħad ukoll jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista’ jitneħħa, imqar b’deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ, il-mertu jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat.*
>
> *Apparti minn dan, ħsara jew preġudizzju ma titqiesx bħala irrimedjabbli meta si tratta ta’ telf pekunjarju ċioè telf ta’ qligħ jew flus. Di fatti, skont l-insenjament mogħti fid-digriet finali fl-ismijiet* ***Francis Barbara et vs. Carmelo Barbara et*** *deċiża fit-13 ta’ Mejju, 2014, per Onor. Imħallef J.R.Micallef:*

> *"Tqis illi huwa wkoll miżmum li l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ma jingħatax 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".*

(3) <u>ikun jidher prima facie li r-rikorrent għandu dak il-jedd</u>: 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, fis-sentenza tagħha tal-14 ta' Lulju, 1988 fil-kawża ***Sonia Grech pro et noe vs. Stephanie Manfré*** *(Kollez. Vol. LXXII.II.295) irriteniet is-segwenti:*

> *"... 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 ta' Mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiż ma jeżistix. Mhux il-kompitu tal-Qorti fl-atti tal-Mandat tara jekk il-jedd pretiż hux 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, il-mandat jinħareġ favur dak li "jidher" (fi kliem l-istess liġi) mal-ewwel daqqa t'għajn li għandu raġun. Iġifieri b'mod verosimili jew plawsibbli, fi kliem ieħor b'mod li jitwemmen jew ikun kredibbli. Dan min-naħa l-waħda jeskludi pretenzjonijiet li huma frivoli jew assurdi, jew saħansitra fejn hemm mera possibbiltà u min-naħa l-oħra jeskludi l-ħtieġa li l-pretenzjoni jkollha probbabilità kbira li tintlaqa'. Dan hu konformi maċ-ċirkostanza li proċedura ta' din ix-xorta hija intiża sabiex tkun sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dan, 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 pretenzjoni 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. Ara **Charles Mugliett vs. Saviour Bonnici** *mogħti fil-25 ta' Jannar, 2005 per Imħallef Joseph R. Micallef :*

> *"il-ħarsien li l-liġi qiegħda 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 ppruvat. Bħalma lanqas iffisser li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak ma ntlaqax ikun ifisser li l-jedd pretiż ma jeżistix. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għamil 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."*

(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 jibqgħax għodda li tħares il-jedd prima facie tal-parti rikorrenti, imma ssir sarima li żżomm lil 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." Ara **Avukat Dr John Gauci vs. Direttur tal-Kuntratti***, Prim' Awla, 18 ta' Lulju, 2008.*

(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.

Fatti

10. Jirriżulta illi r-rikorrenti huma propretarji ta' terran ossija 'Mabri', Triq Anthony Valletta, Swatar, Birkirkara, liema propjeta huwa sottopost għall-proprjeta ta' l-intimati, ossija 'Arthiane', Triq Anthony Valletta, Swatar , Birkirkara.

11. Jirriżulta illi l-intimati, ġia' propretarji tal-fond sovrastanti dak tar-rikorrenti, illi kien maisonette fuq sular, ottjenew permess sabiex jibnu tlett sulari oħra fuq il-proprjeta tagħhom.

12. Jirriżulta illi, riżultat ta' tali permess, l-intimati bdew xogħolijiet ta' kostruzzjoni, liema xogħolijiet jaf illi ser jikkreaw drittijiet u servitujiet ġodda fuq il-proprjeta tar-rikorrent, kif ukoll jutilizza s-servizzi tad-drenaġġ ġia eżistenti.

13. Jirriżulta li, riżultat ta' tali xogħolijiet u drittijiet ġodda, r-rikorrenti ħassew illi kellhom jippreżentaw il-proċeduri oderni biex iħarsu d-drittijiet tagħhom u jżommu lill-intimati milli jkomlpu jaggravaw is-sitwazzjoni fil-konfront tagħhom.

14. L-intimati, da parte tagħhom, jikkontendu illi x-xogħolijiet minnhom intiżi, ġia' saru filwaqt illi ma kinux ser jaggravaw fuq il-proprjeta tar-rikorrenti u jikkreaw drittijiet ġodda, u għalhekk il-Mandat ma setax jinħareġ.

15. L-intimati jikkontendu wkoll illi la darba r-rikorrenti, permezz tal-perit tagħhom, jindikaw li kumpens huwa dovut, allura ma kellhom qatt jipproponu l-azzjoni odjerna fil-konfront tagħhom, liema azzjoni qiegħda tirreka dannu lilhom stante illi x-xogħol twaqqaf meta wasslu fil-bini tal-penthouse.

16. Il-Qorti tosserva illi, mill-assjem tal-provi prodotti u fuq bażi prima facie, jidher illi r-rikorrenti għandhom kull dritt illi jitolbu li jipprotegu d-drittijiet tagħhom billi jwaqqfu lill-intimati sabiex ikomplu jagħmlu xogħolijiet oħra, stante illi jidher li tali xogħolijiet jafu jikkreaw servitujiet ġodda u jaggravaw mas-servitujiet ġia' eżistenti b'dannu irreparabbli għar-rikorrent.

17. Għalhekk il-Qorti ma tara ebda raġuni għaliex ma għandhiex tikkonferma d-digriet tagħha tal-5 ta' Marzu 2021 u tilqa' t-talba għal-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni kif mitlub.

Deċiżjoni finali

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti ppreżentati quddiemha u s-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri tal-partijiet, u wara illi għamlet il-konsiderazzjonijiet fuq premessi;

Tiddeċiedi t-talba magħmula fil-5 ta' Marzu 2021 billi:

Tilqa' definittivament it-talba għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni kif redatt.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni jkunu a kariku ta' l-intimati.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur