PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 30 ta' Awwissu, 2021

Mandat ta' Inibizzjoni Nru: 1209/2021

FRANCIS XUEREB KIF DEBITAMENT RAPPREŻENTAT PERMEZZ TA' PROKURA DATATA 5 TA' JANNAR 2018 MINN IBNU JOSEPH XUEREB

VS.

DAVID THOMAS AGIUS, KENNETH GALEA U MARTU ELAINE-KAREN GALEA

Il-Qorti:

1. Dan huwa digriet finali dwar talba ta' Francis Xuereb sabiex jinħareġ mandat ta' inibizzjoni skont l-**artikolu 873 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

Daħla

2. B'rikors imressaq fil-**<u>11 ta' Awwissu, 2021</u>**, Francis Xuereb fisser li huwa sid ta' mezzanin, bin-numru 70, bl-isem Arcadia, li jinsab fil-Vjal il-Wieħed u Għoxrin ta' Settembru n-Naxxar. Huwa jgħid li David Thomas Aġius, Kenneth Galea u Karen

Galea kisbu permess mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jiżviluppaw l-arja tal-blokka numru 66, bl-isem ta' *Saint John Flats*;

3. Huwa jkompli jgħid li skont dan il-permess ta' żvilupp hemm il-ħsieb li jinbnew żewġ appartamenti li ħa jkollhom aperturi/twieqi/gallariji li jħarsu fuq il-mezzanin tiegħu. Għal Francis Xuereb dawn l-aperturi ser joħolqu żieda fis-servitujiet, b'nuqqas ta' ħarsien tad-distanzi mitluba bil-liġi. Għalhekk huwa talab lil din il-qorti sabiex:

> *«iżżomm lil David Thomas Aġius, Kenneth Galea u Karen Galea milli jiżviluppaw l-arja ta' fuq l-appartament tagħhom ossija l-arja/bejt ta' fuq l-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti minn block ta' żewġ appartamenti u maisonette, liema blokk huwa mmarkat bin-numru uffiċjali sitta u sittin (66) bl-isem Saint John Flats, fi Vjal il-Wieħed u Għoxrin ta' Settembru, Naxxar.»*

4. B'digriet maħruġ dakinhar stess, il-qorti laqgħet din it-talba b'mod proviżorju skont l-**artikolu 875(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**. Fl-istess digriet, il-qorti ordnat ukoll in-notifika lill-intimati, bi żmien għaxart ijiem għat-tweġiba, u qiegħdet ir-rikors għas-smigħ għas-26 ta' Awwissu, 2021;

5. L-intimati wieġbu fl-**<u>24 ta' Awwissu, 2021</u>** u taw ir-raġunijiet tagħhom għaliex il-mandat ta' inibizzjoni ma jmissux jintlaqa';

6. Inżamm smigħ fis-**<u>26 ta' Awwissu, 2021</u>** u dakinhar il-qorti, wara li semgħet lill-partijiet, ħalliet ir-rikors sabiex jingħata digriet *in camera*;

Fatti

7. Ir-rikors ta' Francis Xuereb huwa kemmxejn sajjem mill-informazzjoni;

8. Mar-rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, (i) la tressqet prova tat-titlu ta' Francis Xuereb fuq il-mezzanin li huwa suppost suġġett għall-allegat żieda ta' servitujiet; (ii) la tressqet kopja sħiħa tal-applikazzjoni ta' żvilupp imressqa mill-intimati; (iii) la ssemma b'liema mod is-servituijiet sejrin jiġu mtaqqla; u (iv) lanqas ma ngħata tagħrif dwar f'liema partijiet tal-mezzanin tiegħu, dawn l-aperturi huma maħsuba illi jiġu jħarsu darba li jinfetħu;

9. Madankollu minn dak li fehmet il-qorti mill-pjanta f'paġna 13 tal-atti, jidher li fuq il-mezzanin numru 70 hemm mibnija fil-preżent żewġ appartamenti li għandhom gallariji u twieqi, li jinsabu mal-ħajt tal-faċċata li tħares lejn it-triq pubblika. L-intimati issa bdew jiżviluppaw żewġ appartamenti oħra u jridu jibnu gallarija u twieqi oħra fuq kull wieħed minn dawn iż-żewġ appartamenti mal-istess ħajt tal-faċċata li tħares lejn it-triq pubblika;

10. Jidher ukoll li l-gallariji eżistenti jinsabu mqabża l-barra mill-bieb tal-mezzanin numru 70 u l-gallariji proposti fl-appartamenti 'l ġodda jidher li beħsiebhom jinbnew hekk ukoll. Fi kliem ieħor, il-bieb tal-mezzanin numru 70 jidher li jinsab mibni ħafna aktar 'il ġewwa mill-gallariji, b'dana li mill-gallariji eżistenti mhuwiex possibli li wieħed jara l-bieb tal-mezzanin;

11. Mhuwiex maqbul bejn il-partijiet jekk taħt dawn il-gallariji hemmx x'parapett jew le. Ir-rikorrent jgħid li huwa għandu parapett quddiem il-mezzanin, filwaqt li l-intimati jiċħdu dan. Il-pjanti esibiti ma jurux ċar jekk hemx parapett jew le. Li juru l-pjanti huma biss rampa li tagħti għall-garaxx u taraġ li jagħti għall-bieb tal-mezzanin;

12. Waqt it-trattazzjoni li saret mill-avukati tal-partijiet fis-26 ta' Awwissu, 2021, ħareġ ukoll li r-rikorrent Francis Xuereb kien qiegħed jilmenta wkoll mill-pjan tal-intimati li jiftħu twieqi u aperturi li jagħtu għal fuq tlitt ibtieħi interni li allegatament jinsabu fil-mezzanin tiegħu;

13. Tajjeb illi jingħad ukoll, li l-intimati fit-tweġiba tagħhom jagħmlu riferenza fit-tul dwar il-kwistjoni tat-tgħaqqid tal-katusi tad-drenaġġ, però minn kif ġie mfassal ir-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni, ma jirriżultax li r-rikorrent semma speċifikament din il-kwistjoni bħala raġuni għalfejn qed jitlob il-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni;

14. Billi din il-qorti trid toqgħod biss fuq dak miktub fir-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni, hija mhijiex beħsiebha titkellem dwar is-sistema tad-drenaġġ. Hija ser tqis biss il-kwistjoni dwar il-ftuħ tal-aperturi, twieqi u gallariji;

15. Fuq kollox, waqt it-trattazzjoni tas-26 ta' Awwissu, 2021, l-avukat tar-rikorrent qabel li l-mandat għandu jiġi limitat biss fuq il-ftuħ tal-aperturi, tat-twieqi u tal-gallariji li mistennija jiġu jħarsu lejn il-parapett u l-btieħi tal-mezzanin tiegħu;

Konsiderazzjonijiet

16. Qabel tgħaddi biex tqis il-mertu tal-mandat, il-qorti jeħtiġilha l-ewwel tindirizza żewġ eċċezzjonijiet ta' sura preliminari mqajma mill-konvenuti dwar in-nullità tar-rikors imressaq minn Francis Xuereb;

17. L-**<u>ewwel eċċezzjoni</u>** hija li r-rikors għandu jitqies null skont l-**artikolu 1007(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** għaliex ma sarx fuq il-formola numru 21 li tinsab fi Skeda B;

18. Huwa minnu li l-**artikolu 1007(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** jgħid li atti ġudizzjarji għandhom jiġu magħmula skont il-formuli miġjuba fl-Iskeda B, madankollu l-liġi ma tgħidx li l-att għandu jitqies null jekk ma jkunx sar skont dik il-formola partikolari. Skont l-**artikolu 798(1)(ċ) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**,

eċċezzjoni ta’ nullità ma tistax tintlaqa’ jekk att li ma jkunx sar skont il-forma meħtieġa ma jġibx preġudizzju fuq il-parti l-oħra;

19. Kif imtenni mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Anthony Mifsud et v. Raymond Martin Camilleri et*** deċiża fit-13 ta’ Lulju, 2020,

> *«Att ġudizzjarju għandu jitqies null biss għal raġunijiet gravi u serji fil-limiti tad-dispożizzjonijiet espressi tal-liġi. Fuq kollox, il-liġi tal-proċedura hija maħsuba biex il-kawżi jimxu b’ħeffa u effiċjenza, ekonomija w ħarsien tal-jeddijiet tad-difiża w tal-prinċipji tal-ġustizzja naturali, u mhumiex maħsuba biex joħolqu ħtiġijiet purament formali li jservu biss biex jagħtu lil xi waħda mill-partijiet f’kawża mezz biex teħles mill-obbligi tagħha jew biex tirbaħ il-ħin. Kull partikolarità li l-liġi trid li tkun “essenzjali” f’att ġudizzjarju trid tkun tali li n-nuqqas tagħha jxekkel serjament u b’mod irrimedjabbli xi wieħed jew aktar mill-għanijiet leġittimi tal-liġi proċedurali hawn imsemmija (P.A. GCD 31.10.2008 fil-kawża fl-ismijiet* ***Vella et vs Medserv Operations Limited*** *(mhix appellata)).»*

20. Fil-każ tagħna ma jirriżultax li l-intimati ġarrbu xi preġudizzju partikolari minħabba l-fatt li r-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta’ inibizzjoni ma sarx fil-formola indikata mil-liġi. Kemm hu hekk, l-intimati għamlu tweġiba mirquma għar-rikors u għalhekk dan ifisser li huma fehmu sew x’kien fih, ladarba kienu f’qagħda li jwieġbuh;

21. Terġa’ u tgħid, l-avukat tal-intimat waqt it-trattazzjoni tiegħu kien sinċier biżżejjed li aċċetta li l-patroċinati tiegħu ma ġarrbux preġudizzju partikolari minħabba li r-rikors ma sarx fil-formola li titlob il-liġi;

22. Naturalment il-fatt li r-rikors ma sarx fil-formola li suppost, tista’ tirrifletti nuqqas fuq l-avukat li ħejja r-rikors iżda b’daqshekk dan ma jġibx in-nullità tiegħu;

23. Din l-eċċezzjoni għalhekk qiegħda tiġi miċħuda;

24. It-**<u>tieni eċċezzjoni</u>** preliminari hija li r-rikors hu null skont l-**artikolu 180 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** għaliex ma ġiex preżentat minn Francis Xuereb li jinsab f'Malta, iżda mill-prokuratur tiegħu Joseph Xuereb;

25. Anke din l-eċċezzjoni iżda hija ħażina għaliex l-**artikolu 180(1)(d) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** jħalli li t-tressiq ta' atti ġudizzjarji jsir ukoll minn, «*dixxendent tal-parti … li jkunu għal daqshekk maħtura bħala prokuraturi mill-parti li tidher*»;

26. Ma hemmx kontestazzjoni li Joseph Xuereb huwa iben Francis Xuereb u għalhekk bħala prokuratur tiegħu huwa seta' jressaq dan ir-rikors f'isem missieru (ara f'dan is-sens id-digriet ***Mary D'Anastasi v. John Micallef nomine*** mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Frar, 2017 fejn eċċezzjoni bħal din, fil-kuntest ta' proċeduri għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, kienet ġiet miċħuda);

27. L-intimati jżidu wkoll f'din l-eċċezzjoni li l-firem fuq il-prokura mhumiex awtentikati min-Nutar skont l-**artikolu 634(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**. Anke hawn iżda l-intimati m'għandhomx raġun. Tant kemm Francis Xuereb iffirma quddiem in-Nutar, talli fir-raba' paġna tal-prokura hemm imniżżel fil-paragrafu ta' qabel l-aħħar li n-Nutara fissret lill-imsemmi Francis Xuereb dwar x'kien qed jitniżżel fil-prokura. La n-Nutara fissritlu x'kien hemm fil-prokura, allura huwa ovvju li kien preżenti quddiemha;

28. Barra minn hekk ma tressqet l-ebda prova li mad-daqqa t'għajn turi li l-firem fuq il-prokura setgħu kienu foloz. Dan biex ma jingħadx ukoll li l-prokura ġiet awtentikata mill-avukat li qiegħed jippreżenta lir-rikorrent f'din il-kawża. Tassew, il-qorti m'għandhiex raġuni għalfejn tissuspetta li l-avukat tar-rikorrent kien ħa jawtentika prokura fl-għama jew b'qerq;

29. Jiġi b'hekk, li anke din it-tieni eċċezzjoni preliminari qiegħda tiġi mwarrba;

30. Ngħaddu issa għall-mertu nnifsu tal-mandat;

31. Huwa miżmum fil-ġurisprudenza li l-mandat ta' inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali, allura dan għandu jirċievi interpretazzjoni kemm jista' jkun dejqa u ristrettiva (ara d-digriet tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet, ***Pancontinental Oil & Gas NL et v. Il-Prim Ministru*** deċiż fil-15 ta' Diċembru 2011). Ġeneralment il-mandat jintalab fi żmien meta l-pretensjoni għad ma tkunx ġudizzjarjament aċċertata u stabbilita (ara ***Brittania Catering Company Limited et v. Direttur Dipartiment tal-Artijiet et*** mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' Jannar 2009);

32. Issa skont il-liġi, il-qorti għandha tawtorizza l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni taħt l-**artikolu 873 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** meta:

i. Ir-rikorrent ikollu mad-daqqa t'għajn il-jedd oġġettiv u mhux soġġettiv li jwaqqaf jew iżomm lill-intimat milli jagħmel xi ħaġa li tista' tkun ta' ħsara jew li biha tista' ġġiblu preġudizzju. Wieħed irid jagħraf li l-jedd li jeħtieġ jitħares mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikultà, disaġju jew tħassib (ara ***Dr. Louis Cassar Pulliċino noe v. Joseph Caruana Curran noe et***, Qorti tal-Kummerċ tas-26 ta' Mejju 1995); u

ii. Il-mandat ikun meħtieġ biex jiġi mħares dak il-jedd. F'dan is-sens, jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes it-tieni element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat (ara fost ħafna oħrajn, id-deċiżjoni fl-ismijiet ***Odette Tonna et v. Awtorità tal-Artijiet*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-19 ta' Lulju 2018);

33. Dawn l-elementi tal-**artikolu 873** fuq imsemmija, huma kumulattivi u mhux alternattivi, b'dana li anke jekk wieħed minnhom ma jirriżultax pruvat, il-mandat ta' inibizzjoni ma jistax jiġi milqugħ (ara ***V & C Contractors Limited et v. Direttur tal-Kuntratti*** maqtugħ mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Jannar 2011);

34. Nibdew bl-**<u>ewwel element</u>**, jiġifieri dak jekk Francis Xuereb għandux jedd oġġettiv li jidher mad-daqqa t'għajn li jżomm lill-intimati milli jkomplu jibnu ż-żewġ appartamenti l-ġodda;

35. Xogħol il-qorti hawnhekk, meta tiġi biex tara jekk hija għandhiex tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, mhuwiex dak li tara min għandu raġun bejn il-partijiet (ara ***Victor Vassallo v. Edwin Bartolo et noe*** tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-27 ta' Marzu, 2003) jew li b'xi mod tiddeċiedi dwar id-drittijiet rispettivi tagħhom fil-każ. Dak li trid tixtarr din il-qorti, għall-għanijiet ta' din il-proċedura, huwa biss jekk Francis Xuereb għandux bil-liġi il-jedd li ma jħallix lill-intimati jibnu ġewwa ħwejjiġhom;

36. Wieħed ma jridx jinsa li l-liġi titlob li kull min favurih joħroġ mandat ta' inibizzjoni jeħtieġ li, fi żmien qasir, jiftaħ kawża dwar il-jedd imsemmi fil-mandat. Ma jistax jingħad li dak il-jedd *prima facie* jeżisti tassew jekk kemm-il darba l-pretensjoni dwar dak id-dritt ma tistax tissawwar f'talba speċifika f'dak iż-żmien qasir (ara ***Nutar Giuseppe Sammut noe v. Frank Scicluna et,*** Appell Ċivili tat-2 ta' Ġunju, 1969, ***Brendaline Busuttil nomine v. Maria Rosaria sive Rose Grima*** tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-26 ta' Ġunju, 2007 u ***Jonathan Grech v. L-Awtorità Marittma ta' Malta*** tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' Lulju, 2009);

37. Wara kollox, il-liġi stess trid fl-**artikolu 843(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, li l-mandat ta' inibizzjoni jeħtieġ li jkun msaħħaħ b'azzjoni ġudizzjarja sussegwenti, għaliex inkella l-mandat jitlef l-effetti tiegħu (ara ***Antoine Portelli et v. Graham Testa*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Jannar, 2021). Mhux hekk biss, iżda l-ġurisprudenza tgħallimna wkoll li l-kawża li jeħtieġ li tinfetaħ wara l-ilqugħ tal-mandat ma tridx ikun is-sempliċi rikonferma ta' digriet diġà mogħti iżda trid tkun dik marbuta mad-dritt pretiż mir-rikorrent (ara fost ħafna oħrajn, ***David Gatt v. Onor. Prim Ministru Dr. Lawrence Gonzi et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Ottubru, 2016);

38. Illi l-intimati jgħidu fit-tweġiba tagħhom li Francis Xuereb m'għandux jedd li jitlob il-mandat ta' inibizzjoni għaliex ma weriex fir-rikors tiegħu li huwa s-sid tal-mezzanin numru 70;

39. Il-qorti tasal biex taqbel li d-dikjarazzjoni tar-rikorrent waħidha fir-rikors li huwa sid tal-post mingħajr kuntratt mhijiex biżżejjed. Wara kollox, huwa magħruf li azzjoni ta' ċaħda ta' servitù tmiss biss lis-sid tal-post kontra s-sid li qiegħed jippretendi li jgawdi minn dritt ta' servitù (ara *inter alia* ***Giovanna Camilleri vs. Lorenza Micallef et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2021);

40. F'dan il-każ, huwa minnu li r-rikorrent ma ressaq l-ebda prova lanqas mad-daqqa t'għajn li turi li huwa s-sid tal-mezzanin numru 70 li tagħnih bil-jedd li jmexxi b'azzjoni biex iwaqqaf lill-intimati milli jiżviluppaw l-appartamenti. Biżżejjed jingħad li Francis Xuereb lanqas biss joqgħod f'dan il-mezzanin għaliex ir-rikors jipprovdi indirizz ieħor ta' fejn hu residenti;

41. Bħalma tajjeb intqal fid-digriet ***Raymond Cassar Torreggiani et v. Approved Limited*** mogħti fit-3 ta' Awwissu, 2021,

> *«għalkemm huwa minnu li fi stadju ta' Mandat ta' Inibizzjoni din il-Qorti jeħtiġielha li tagħmel biss eżami prima facie tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti dan ma jfissirx li l-qorti għandha toqgħod fl-għama sempliċement fuq dak li ddikjaraw ir-rikorrenti mingħajr ebda ombra ta' prova.»*

42. Din il-qorti temmen li miżura ta' mandat ta' inibizzjoni hija waħda ta' sura straordinarja u bħala tali din il-miżura titlob li din tintalab b'rikors miktub tajjeb u msaħħaħ bid-dokumenti kollha li jsostnuh. Żgur li mhux aċċettabli, li mandati ta' inibizzjoni jintalbu b'rikorsi magħmula b'xogħol nofs leħja jew ta' kafkaf;

43. Minkejja dan kollu però, l-intimati waqqgħu din il-linja difensjonali tagħhom stess dwar it-titlu tar-rikorent, billi mar-risposta tagħhom ippreżentaw il-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrent tad-**<u>29 ta' Mejju, 1968</u>**. Huwa minnu kif qal l-avukat tal-intimati illi ma ntweriex li mill-1968 'l hawn dan il-post baqa' għand ir-rikorrenti, imma huwa minnu wkoll li lanqas ma ntwera li wara l-1968 ir-rikorrenti bigħ il-post. Il-qorti tfakkar hawnhekk li f'mandat ta' inibizzjoni trid timxi bir-riga ta' mad-daqqa t'għajn u mhux bir-riga tal-prova assoluta. Bir-riga ta' mad-daqqa t'għajn, il-qorti hija sodisfatta li bil-preżentata tal-kuntratt tal-1968, ir-rikorrent għandu jitqies bħala sid tal-mezzanin;

44. Din l-eċċezzjoni tal-intimati għalhekk mhijiex qiegħda tintlaqa';

45. F'kull każ u lil hemm minn dan, anke jekk wieħed kellu jqis li r-rikorrent huwa sid tal-mezzanin minħabba l-kuntratt tad-29 ta' Mejju 1968, li ġie ppreżentat mill-intimati mar-risposta tagħhom, xorta waħda Francis Xuereb ma weriex li għandu jedd li jwaqqaf lill-intimati bil-pjan tagħhom ta' żvilupp;

46. Fil-każ tal-lum, din il-qorti hija tal-fehma li Francis Xuereb xorta m'għandux mad-daqqa t'għajn jedd oġġettiv li jżomm lill-intimati milli jkomplu bil-pjanijiet ta' żvilupp tagħhom tal-appartamenti. Tassew ir-raġuni taż-żieda fis-servitujiet msemmija minn Francis Xuereb fir-rikors tiegħu ma ttihx il-jedd mad-daqqa t'għajn li jitlob il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni;

47. Mhux kull ftuħ ta' tieqa jew ta' bini ta' gallarija trid il-kunsens tal-ġâr. Skont l-**artikolu 425 tak-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** huma biss t-twieqi jew aperturi li jsiru fil-ħajt diviżorju li jeħtieġu l-kunsens tal-ġâr;

48. Fil-każ tagħna r-rikorrenti mkien ma fisser fir-rikors tiegħu li t-twieqi u l-gallariji li jridu jibnu l-intimati sejrin isiru fil-ħajt diviżorju. Kulma jgħid ir-rikorrenti fir-rikors huwa li l-intimati sejrin jiftħu aperturi, twieqi jew gallariji li jagħtu għall-mezzanin tiegħu, mingħajr spjegazzjoni ta' xejn. Hekk ukoll, għalkemm ir-rikorrenti ppreżenta l-pjanti tal-iżvilupp huwa mkien ma fisser liema huma l-

aperturi/twieqi/gallariji li qegħdin jiġu kkontestati. Wara kollox, il-pjanti ppreżentati minnu ma jurux fejn jinsab il-mezzanin tiegħu. Dan b'dispjaċir ikompli juri l-laxkezza ta' kif ġie mħejji dan ir-rikors;

‘

49. Fejn żgur jidher li ħa jsiru twieqi u gallariji huma mal-faċċata tal-ħajt ta' barra skont paġna 13 tal-atti. Dawn it-twieqi u gallariji iżda ma jidhrux li sejrin jinbnew fuq ħajt diviżorju iżda fuq ħajt ta' barra. Jgħodd għalhekk l-**artikolu 426 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li jgħid li:

> *«Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wieħed mis-sidien jista', fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu, jagħmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi oħra, basta li b'daqshekk ma tiġix imnaqqsa s-saħħa ta' dak il-ħajt»*

50. Francis Xuereb ma ressaq l-ebda ħjiel ta' prova biex juri li l-gallariji u t-twieqi ma kinux sejrin jinbnew ma' ħajt ta' barra li jagħti għat-triq pubblika, iżda kienu ħa jinbnew ma' xi ħajt diviżorju (ara ***Joseph Ripard pro et noe v. Onorevoli Prim Imħallef Carmelo Schembri et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2007);

51. Bl-istess mod, huwa ma ressaq l-ebda sottomissjoni li s-saħħa tal-ħajt tal-faċċata kienet sejra tiddgħajjef minħabba fl-iżvilupp propost mill-intimati;

52. Magħdud ma' dan, anke jekk stess però jirriżulta li l-intimati sejrin jibnu twieqi jew gallariji fuq il-ħajt diviżorju, ħaġa li ma ħarġitx ċara mir-rikors għall-ħruġ tal-inibizzjoni iżda hemm aċċenn għaliha fil-paragrafi 14, 22 u 23 tar-risposta tal-intimati, meta jitkellmu fuq aperturi li jagħtu għall-bitħa tar-rikorrent u ħaġa li ġiet ikkonfermata mill-avukati tal-partijiet waqt it-trattazzjoni, xorta waħda dan il-fatt ma jagħtix jedd lir-rikorrenti illi jwaqqaf lill-intimati milli jkomplu jiżviluppaw l-appartamenti tagħhom;

53. Ibda biex, skont il-kuntratt tad-29 ta’ Mejju, 1968, li permezz tiegħu r-rikorrent xtara l-post, hemm imniżżel li min biegħlu l-post żamm il-jedd li, «*jibni fuq il-pian terran fil-bitħa tal-istess pianterran*» u żamm ukoll il-jedd li, «*jista’ jiftaħ twieqi għal bitħa tal-istess pianterran*»;

54. Is-servitù tat-twieqi għal fuq il-bitħa tal-pjan terran għalhekk ġiet konċessa fil-kuntratt tal-akkwist tal-1968, bit-tħaddim tal-**artikolu 457(a) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta**. Ma ntweriex li dik is-servitù tneħħiet b’kuntratt ieħor jew li dik is-servitù spiċċat skont l-**artikoli 479** sa **488 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta**;

55. Jiġi b’hekk, li mad-daqqa t’għajn, il-ħolqien tas-servitù bil-kuntratt tal-1968 ixejjen kull azzjoni ta’ ċaħda tas-servitù li jista’ jressaq ir-rikorrenti kontra l-bini ta’ twieqi li jħarsu lejn il-btieħi tiegħu;

56. Imma anke jekk stess wieħed kellu jwarrab dan kollu, jissokta jingħad ukoll li fuq is-saħħa tal-**artikoli 425** u **443 tal-Kap 16 tal-Liġijiet**, ir-rikorrent għandu l-jedd biss li jżomm lill-intimati milli jiftħu twieqi f’bogħod ta’ anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju u mhux li jwaqqaf għalkollox lill-intimati milli jibnu l-appartamenti;

57. It-talba għall-ħruġ tal-mandat ta’ inibizzjoni iżda ma saritx biex ma jinfetħux twieqi jew biex ma jinfetħux gallariji mal-ħajt diviżjorju, iżda saret biex jitwaqqaf l-iżvilupp kollu b’mod sħiħ. L-għażla tal-kliem fir-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta’ inibizzjoni għalhekk ma kienet xejn tajba;

58. Żgur li r-rikorrent m’għandux jedd oġġettiv, lanqas mad-daqqa t’għajn, li jitlob inibizzjoni ġenerali bħal din. Il-jeddijiet imsemmija fl-**artikoli 425** u **443 tal-Kap 16 tal-Liġijiet**, anke jekk jistgħu jeżistu f’dan il-każ, xorta ma jsarrfux f’jedd li jitwaqqaf ix-xogħol tal-bini tal-appartamenti;

59. Għalhekk la jonqos l-ewwel element tal-jedd oġġettiv *prima facie,* din il-qorti tista’ tieqaf hawn;

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-qorti qiegħda tipprovdi dwar ir-rikors tal-11 ta' Awwissu, 2021 billi **<u>tiċħad</u>** it-talba ta' Francis Xuereb, kif rappreżentat minn ibnu Joseph Xuereb, għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni u tħassar *contrario imperio* d-digriet tagħha tal-11 ta' Awwissu, 2021, safejn kienet laqgħet it-talba b'mod provviżorju;

<u>Tordna</u> li l-ispejjeż marbuta ma' dawn il-proċeduri jitħallsu kollha kemm huma minn Francis Xuereb kif rappreżentat minn Joseph Xuereb.

____

Christian Falzon Scerri
Imħallef

____

Mary Josephine Musu
Deputat Reġistratur