PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Illum, it-Tlieta, 14 ta' Diċembru, 2021

Mandat ta' Inibizzjoni Nru: 1773/2021

CLAYTON BONNICI, MONIQUE BONNICI, JEAN PIERE SCICLUNA, MARIA CARMELA SCICLUNA U HERBERT GATT

VS.

CHRISTOPHER SPITERI

Il-Qorti:

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

Daħla

2. B'rikors imressaq fl-**<u>1 ta' Diċembru, 2021</u>**, ir-rikorrenti fissru li huma sidien tal-appartamenti bin-numri 1, 2 u 3, li jinsabu fil-blokka numru 181, bl-isem '*Domenic Flats'*, fi Triq il-Knisja, ix-Xgħajra. Kollha hemm huma jgħidu li fil-kuntratt tal-akkwist tagħhom, hemm imniżżel li huma jgawdu mill-jedd li jużaw il-partijiet komuni u li jonxru l-ħwejjeġ tagħhom fuq il-bejt;

3. Ir-rikorrenti jgħidu li l-intimat Christopher Spiteri, li huwa s-sid tal-appartament numru 4 u tal-arja ta' fuq l-appartamenti, kiseb permess: (i) biex iwaqqa' u jibni mill-ġdid it-tromba u l-indani tat-taraġ eżistenti; u (ii) biex jibni *penthouse* fuq l-ogħla bejt;

4. Skont ir-rikorrenti, il-pjanti approvati juru li t-taraġ preżenti ħa jiġi mċekken biex b'hekk ikun jista' jinbena l-lift u li bil-bini tal-*penthouse* huma mhux ħa jkunu jistgħu jonxru aktar ħwejjiġhom fuq il-bejt;

5. Billi r-rikorrenti jixtiequ li jżommu sħaħ il-jeddijiet li huma jgawdu fuq il-partijiet komuni u fuq il-bejt tal-blokka huma talbu lil din il-qorti sabiex iżżomm lill-intimat Christopher Spiteri milli:

:

> *«Tibni [sic] l-penthouse jew tagħmel [sic] xi xogħol jew intervent li jista' jnaqqas l-estent tal-bejt presenzjalment disponibbli għall-esponenti, u dana fuq l-ogħla livell tal-blokka bin-numru 181 Domenic Flats, Triq il-Knisja, Xgħajra.*
>
> *Kif ukoll b'kull mod tagħmel [sic] kull intervent/kostruzzjoni u/jew demolizzjoni fil-partijiet komuni tal-blokka speċifikatament iżda mhux limitatament l-indani tat-taraġ tal-blokka bin-numru 181 Domenic Flats, Triq il-Knisja, Xgħajra.»*

6. 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 lil Christopher Spiteri, bi żmien għaxart ijiem għat-tweġiba;

7. Christopher Spiteri wieġeb fl-**<u>10 ta' Diċembru, 2021</u>** u ta r-raġunijiet tiegħu għaliex il-mandat ta' inibizzjoni ma jmissux jintlaqa';

8. Inżamm smigħ fl-**<u>14 ta' Diċembru, 2021</u>** u dakinhar il-qorti, wara li semgħet lill-partijiet, ħalliet ir-rikors sabiex jingħata digriet *in camera*;

Fatti

9. Ir-rikorrenti huma sidien tal-appartamenti bin-numru 1, 2 u 3, li jinsabu fil-blokka numru 181, bl-isem '*Domenic Flats'*, fi Triq il-Knisja, ix-Xgħajra, kif jidher mill-kuntratti tat-12 ta' Novembru, 2003, tat-3 ta' April, 2019 u tal-20 ta' April, 2021, li ġew ilkoll mehmuża mar-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni. Skont kull wieħed minn dawn il-kuntratti, ir-rikorrenti ngħatalhom mill-bejjiegħa rispettivi tagħhom, il-jedd tal-użu tal-partijiet komuni u tal-bejt għall-skopijiet ta' nxir;

10. L-intimat Christopher Spiteri applika għall-permess għad-«*demolition of common area staircases, construction of new staircases and lift, construction of three bedroom penthouse at receded floo*r». Dan il-premess ġie approvat mill-organi amministrattivi tal-Awtorità tal-Ippjanar;

11. Fid-9 ta' Diċembru, 2021, jiġifieri wara li sar dan ir-rikors, l-intimat Christopher Spiteri ressaq talba għal bidliet minuri sabiex jipprovdi aċċess għal fuq il-bejt fejn ħa tinbena l-*penthouse*;

Konsiderazzjonijiet

12. Bħala liġi, insibu mniżżel fl-**artikolu 873(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, li l-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni huwa li jżomm persuna milli tagħmel kull ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat;

13. Huwa miżmum fil-ġurisprudenza li l-mandat ta' inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provvediment 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);

14. Issa skont il-liġi, il-qorti għandha tawtorizza l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni 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);

15. 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);

16. Nibdew bl-**<u>ewwel element</u>**, jiġifieri dak jekk ir-rikorrenti għandhomx jedd oġġettiv li jidher mad-daqqa t'għajn;

17. 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;

18. Illi fil-każ tal-lum, din il-qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti għandhom mad-daqqa t'għajn jedd oġġettiv xi jħarsu. L-iżvilupp ta' *penthouse* li jrid jagħmel l-intimat ser isir fuq il-bejt fejn ir-rikorrenti jonxru l-ħwejjeġ tagħhom. Bil-bini tal-*penthouse*, il-medda ta' bejt li r-rikorrenti se jifdlilhom biex jeżerċitaw il-jedd li jonxru l-ħwejjeġ tagħhom sejjer x'aktarx jiċkien u dan għalhekk jista' jnaqqsilhom il-firxa tat-tgawdija tagħhom tal-bejt;

19. Kif ingħad dan l-aħħar mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza ***Evelyn Montebello et v. AJRP Limited*** deċiża fil-25 ta' Novembru, 2021, il-jedd ta' użu tal-bejt huwa jedd reali fuq ħwejjeġ ħaddieħor, u dan safejn huwa meħtieġ għall-ħtiġijiet ta' min favur tiegħu inħalaq dak il-jedd u tal-familja tiegħu (**artikolu 392(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**). Dan il-jedd ta' użu jista' tqabbel ma' servitù mhux kontinwa u li ma tidhirx u għalhekk jgħoddu għalih ir-regoli li jgħoddu dwar is-servitù, b'mod partikolari l-**artikolu 474 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, imsemmi mir-rikorrenti, li jgħid li s-sid tal-ġid serventi m'għandu jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li dan jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar;

20. Illi t-telf ta' parti mill-użu tal-bejt minħabba bini ta' *penthouse* hu meqjus fil-ġurisprudenza tagħna bħala jedd oġġettiv li mad-daqqa t'għajn jagħti d-dritt lir-rikorrent jitlob li jinħareġ mandat ta' inibizzjoni (ara ***Mark A. Sammut v. Albert Xuereb et*** deċiz mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' April, 2014, ***Joseph Calleja et v. Ronald Apap*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Lulju, 2009, ***Giselle Cini v. Martin Baron*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Lulju, 2007 u ***Miriam Isabel Causon v. Victor Fenech et*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Ottubru, 2007);

21. L-intimat Christopher Spiteri iżda jgħid fir-risposta tiegħu li huwa mhuwiex ħa jibni skont il-pjanti approvati, tant li huwa ressaq bidliet għal dawk il-pjanti. Madankollu sallum kulma hemm approvati huma biss il-pjanti li ġew mehmuża mar-rikors għall-ħruġ tal-inibizzjoni. Għalhekk hija fuq dawn il-pjanti approvati biss li din il-qorti beħsiebha illi timxi għall-għanijiet ta' dawn il-proċeduri;

22. L-istess jgħodd safejn ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-fatt li l-intimat qiegħed jippjana biex ineħħi t-taraġ eżistenti fil-partijiet komuni, bit-tir li jibni taraġ idjaq, ħalli b'hekk ikun jista' jħalli spazju għall-bini ta' lift;

23. Is-sidien tal-appartamenti għandhom il-jedd *prima facie* li jgawdu mill-użu tal-partijiet komuni kollha tal-blokka, b'dana li huma għandhom jedd oġġettiv li jitolbu li jinħareġ mandat ta' inibizzjoni jekk ħa jkunu sejrin isiru xi xogħlijiet f'partijiet komuni mingħajr il-kunsens tagħhom (ara f'dan is-sens ***Xavier Joseph Debattista pro et noe v. Alan Xuereb*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' Ottubru, 2019);

24. L-ewwel element għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni dwar l-eżistenza tal-jedd oġġettiv *prima facie* għalhekk jinsab sodisfatt;

25. Nimxu għat-**<u>tieni element</u>**, *viz*. jekk il-mandat ta' inibizzjoni huwiex tassew meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet oġġettiv tar-rikorrenti;

26. Mhux kull għamla ta' preġudizzju jew fastidju li jista' jġarrab dak li jkun, jagħti lok għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni. Ta' min iżomm f'moħħu hawnhekk, «*illi mandat ta' inibizzjoni hu rimedju provviżorju ta' natura eċċezzjonali li għandu jiġi investit b'ċirkospezzjoni iktar u iktar meta l-indaġini hi waħda prima facie u l-kwistjoni fil-mertu għadha mhix deċiża*» (ara ***Anthony Schembri proprio et nomine v. Mario Busuttil et*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Settembru, 2011);

27. Mod ieħor, il-preġudizzju li jagħti lok għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni għandu jkun tali li mhux biss joħloq ħsara iżda għandu jkun tali li joħloq ħsara li m'hemmx alternattiva għaliha almenu fil-mori tal-kawża jew li l-alternattiva hija sproporzjonata (ara ***Angelo Xuereb et noe v. Marin Hili et noe*** deċiża fit-22 ta' Settembru, 1992). Għalhekk, biex talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni tirriżulta mistħoqqa,

> «*mhuwiex biżżejjed li l-parti rikorrenti ssemmi li l-għamil kontestat jikkawżalha skumdità jew inkonvenjent fil-mira tagħha biex tħares il-pretensjonijiet tagħha, imma trid turi li n-nuqqas ta' twaqqif tal-imsemmi għamil jkun ta' ħsara bis-sħiħ jew iġib fix-xejn il-jedd pretiż*» (***Anthony Cassar et v. Emanuel Barun et*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Diċembru, 2008);

28. Tassew, it-tiftix li trid tagħmel il-qorti dwar dan it-tieni element huwa dak jekk, bl-għemil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem dak il-jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu fil-waqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-mandat (ara ***Alexander D'Agata et v. Emanuel Mallia et*** tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-21 ta' Diċembru 2009);

29. Imħaddma dawn il-prinċipji għall-każ tal-lum, il-qorti tqis li jekk kemm-il darba l-intimat jissokta bl-iżvilupp maħsub, il-jeddijiet tar-rikorrenti jġarrbu preġudizzju irrimedjabbli li ma tantx ikunu jistgħu jissewwew malajr;

30. Huwa minnu li jekk il-proġett jitlesta, il-qorti għandha s-setgħa li b'sentenza tordna li dak kollu li jkun inbena jerġa' jiġi mwaqqa' u mreġġa' lura għal kif kien. Imma għaż-żmien kollu bejn it-tlestija tal-proġett, sakemm tingħata s-sentenza li dak il-proġett għandu jitneħħa u sakemm isiru x-xogħlijiet biex kollox jitreġġa' lura għal qagħda kif kienet qabel ma sar il-proġett, ir-rikorrenti jkunu tilfu l-jedd li jużaw il-bejt u l-partijiet komuni. Fil-ħsieb tal-qorti dan in-nuqqas ta' tgawdija,

partikolarment dak marbut mal-inxir tal-ħwejjeġ fuq il-bejt, għal żmien li jista' jkun twil ħafna, ma jista' bl-ebda mod jiġi kkumpensat jew rimedjat;

31. Fuq kollox, il-qorti tifhem li anke għall-intimat Christopher Spiteri jkun ferm aktar għaqli għalih li huwa jkun jaf fejn qiegħed fil-proġett, billi jieqaf għalissa u jara jekk huwa għandux dritt li jkompli bih wara li l-jedd tar-rikorrenti jiġi deċiż b'sentenza mill-Qorti, milli li jkompli bil-proġett, bix-xabla dejjem imdendla fuq rasu, li jekk ir-rikorrenti jingħataw raġun fil-mertu tal-ilmenti tagħhom, il-proġett ikollu jitneħħa kollu u l-binja mreġġa' lura għall-istat li kienet fih qabel;

32. Il-qorti għalhekk qiegħda ssib li jeżistu l-kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi biex it-talba għall-ħruġ tal-mandat tista' tintlaqa';

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-qorti qiegħda tipprovdi dwar ir-rikors tal-1 ta' Diċembru, 2021 billi **tilqa'** t-talba ta' Clayton Bonniċi *et* għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni kif miltub minhhom;

Tordna li l-ispejjeż marbuta ma' dawn il-proċeduri jitħallsu kollha kemm huma minn Christopher Spiteri.

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Mary Josephine Musu
Deputat Reġistratur