FIL-QORTI ĊIVILI – PRIM AWLA

IMĦALLEF

ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum il-Gimgha 17 ta' Gunju 2022

Mandat Numru. **755/2021ISB**

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` **Mandat ta` Inibizzjoni Numru 755/2022ISB** fl-ismijiet :

Rakel Borg (K.I. 111997M)
Glen Zammit (K.I. 476987M)
Jesmond Gauci (K.I. 333164M)
Vivienne Gauci (K.I. 582M)

vs

Carmel sive Charles Bianco (K.I. 0044368M) f'ismu proprju u f'isem u ghan-nom ta' Western Company Limited (C 19994)

Il-Qorti :

Rat ir-**rikors** prezentat mir-rikorrenti fl-1 ta' Gunju 2022 fejn, ghar-ragunijiet hemm indikati, talbu lil din il-Qorti sabiex izzomm lill-intimati:

u/jew nies minnu mqabbda u/jew socjetajiet minnu rapprezentati u/jew mmexxija milli personalment, jew tramite haddiema u/jew kuntratturi u/jew terzi persuni nkarigati, jibda, jaghmel, jkompli u/jew jwettaq kwalunkwe xoghol ta' kostruzzjoni u /jew ta' kwalsiasi natura fuq l-arja tal-blokka ta' appartamenti maghrufa bhala 18, Porchester House, Triq l-Ghollieq Mosta, liema blokk jmiss minn Nofsinhar mal-istess Triq, Punent ma' proprjeta ta' Spiridione Camilleri u Tramuntana ma' proprjeta ta' Ta' Natu Limited.

u dan ghar-ragunijiet u l-premessi maghmula, cioe`:

Illi Rakel Borg u Glen Zammit b'kuntratt tat-28 ta' Jannar 2020 fl-atti tan-Nutar Veronica Mizzi Young, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument A, akkwistaw l-appartament nru. 5 u l-appartament nru. 4, formanti parti mill-blokka 18, Porchester House, Triq l-Ghollieq Mosta, minghajr id-dritt tal-arja, li dak iz-zmien kienet ghadha proprjeta ta' Alfred Borg, u llum proprjeta ta' Carmelo sive Charles Bianco pro et noe, inkluz ma' dan id-dritt ir-right of use of the roof areas together with the other owners, skond kif deskritt fuq pjanta annessa ma' kuntratt tal-31 ta' Awwissu 2011, fl-atti tan-Nutar Roselyn Aquilina, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument B.

Illi l-konjugi Jesmond u Vivienne Gauci huma proprjetarji tal-appartamenti nru. 1, 2 u 3 fl-istess blokka 18, Porchester House, Triq l-Ghollieq Mosta, li huma akkwistaw b'zewg kuntratti tal-14 ta' Frar 1996 u 28 ta' Frar 1997 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel, li kopji taghhom qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala Dokument C u D, wkoll minghajr id-dritt tal-arja, li dak iz-zmien kienet ghadha proprjeta ta' Alfred Borg, u llum proprjeta ta' Carmelo sive Charles Bianco pro et noe, inkluz ma' dan id-dritt ir-right of use of the roof areas together with the other owners, skond kif deskritt fuq pjanta annessa ma' kuntratt tal-31 ta' Awwissu 2011, fl-atti tan-Nutar Roselyn Aquilina, Dokument B surreferit.

Illi kif jirrizulta mill-istess kuntratt tal-31 ta' Awwissu 2011 fl-atti tan-Nutar Roselyn Aquilina, Dokument B surreferit, l-uzu tal-bejt ta' 18, Porchester House, Triq l-Ghollieq, Mosta, gie maqsum bejn ir-rikorrenti in kwantu li l-ewwel porzjoni giet assenjata lil Jesmond u Vivienne Gauci, t-tieni porzjoni lil Noel

u Bernardette Galea, t-tielet porzjoni lil Aaron Borg (llum r-rikorrenti Rakel Borg u Glen Zammit).

Illi r-rikorrenti sabu lilhom nfushom affaccjati b'applikazzjoni nru. PA07875/21, fejn l-intimat qed jippretendi li jibni fuq l-arja tal-blokka in kwistjoni, fejn mhux biss l-esponenti ser jigu mcahhda mill-uzu tal-partijiet divizi tal-bejt, izda sejjer jcekken wkoll d-daqs tal-istess bejt u b'hekk ser jigi mxekkel l-uzu li ghandhom l-esponenti tal-bejt in kwistjoni, oltre illi skond l-istess permess ser jigu demoliti wkoll partijiet mill-komun tal-istess blokka, in vjolazzjoni tad-drittijiet civili tar-rikorrenti.

Illi din l-applikazzjoni giet approvata fl-10 ta' Jannar 2022, u r-rikorrenti gew notifikati b'dan it-tali permess mahrug u approvat mill-Planning Authority, minn fejn jirrizulta illi l-bini approvat skond pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dokument E, qed jcekken l-uzu tal-istess bejt tar-rikorrenti.

Illi sadanittant, l-intimat indika li ser jibda l-kostruzzjoni fuq il-bejt in kwistjoni nhar il-5 ta' Gunju 2022, u dan b'mod abbuziv u illegali stante illi bil-bini li ser jaghmel ser jcekken l-arja tal-bejt tar-rikorrenti oltre illi l-access ghall-istess bejt mhux ser jkun aktar possibbli mit-tromba tal-komun kif inhu llum imma l-uniku access ser jkun tramite tambocc fil-livell tal-penthouse.

Illi dan huwa inaccettabbli stante illi l-uzu tal-bejt ghandu jibqa' tal-istess daqs kif inhu llum u mhux mcekken, bl-istess accessibbilita li ghandu llum u mhux b'tambocc.

Illi dan l-agir da parti tal-intimat huwa abbuziv, illegali u spolljattiv.

Illi fil-kaz odjern jinhtieg illi jitwaqqaf kull tip ta' xoghol fuq il-bejt in kwistjoni sabiex ma jigux intralcjati d-drittijiet civili tar-rikorrenti.

Illi din l-Onorabbli Qorti qed tigi mitluba tinibixxi kif fuq inghad ghax jekk jithalla jkompli bix-xoghlijiet tieghu, l-intimat ser jikkawza danni ngenti u rrimedjabbli lir-rikorrenti.

Illi l-esponenti ser jiġu ppreġudikati jekk l-intimata ma tiġix inibit kif ingħad;

Rat id-dokumenti pprezentati mar-rikors promotur.

Rat id-**digriet** taghha tal-1 ta' Gunju 2022, fejn laqghet it-talba tar-rikorrenti provvizorjament, ordnat in-notifika tal-atti lill-intimati bi zmien prefiss biex iwiegbu, u fejn appuntat ir-rikors ghas-smigh ghall-udjenza tal-14 ta' Gunju 2022.

Rat li l-intimati kienu debitament notifikati.

Rat ir-**risposta** tal-intimati pprezentata fid-9 ta' Gunju 2022 fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tichad it-talbiet tar-rikorrenti ghas-segwenti ragunijiet:

1. *Illi preliminarjament qed jiġi dikjarat li l-arja tal-bejt in kwistjoni* ***la tappartjeni lil Carmel sive Charles Bianco personalment u lanqas lis-soċjetà Western Company Limited.*** *Għalhekk fuq din il-premessa biss il-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet premessi għandu jiġi riġettat bl-ispejjeż stante li la Carmelo Bianco personalment u lanqas is-soċjetà Western Company Limited m'għandhom ebda dritt li jagħmlu, u lanqas ser jgħamlu, xi xogħol ta' kostruzzjoni fi ħwejjeġ ħaddieħor.*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti kollha jiġifieri Rakel Borg, Glen Zammit u l-konjuġi Jesmond u Vivienne Gauci, jammettu illi:*

   (i) huma ***akkwistaw biss l-appartamenti*** *rispettivi tagħhom fil-blokka t'appartamenti li ġġib in-numru 18, Porchester House, Triq l-Għollieq, Mosta,* ***mingħajr ma xtraw l-arja tal-bejt;***[1] [2] [3]

---

[1] Kuntratt tat-28 ta' Jannar 2020 esebit Dok A, paġna 6: *"... excluding the airspace which remained the property of Alfred Borg or his successors in title."*

[2] Kuntratt tal-31 ta' Awwissu 2021 esebit Dok B, paġna 1: *"The ownership of the roof and roof area and the room thereon are the exclusive property of Alfred Borg."*

[3] Kuntratt tal-14 ta' Frar 1996 esebit Dok C, paġna 2: *"peress li l-venditur Alfred Borg qiegħed jirriserva a favur tiegħu il-propjetà tal-istess bejt."*

*(ii) illi kull wieħed minnhom **għandu biss dritt ta' użu tal-bejt għal xi servizzi**[4] kif jissemma' fil-kuntratti esebiti minnhom[5] [6];*

*(iii) illi l-istess arja tal-bejt għalhekk **m'hijiex propjetà tagħhom**; u*

*(iv) Illi **s-sid għandu d-dritt li jibni sular jew sulari fuq il-bejt propjetà tiegħu.***

3. *Illi għalhekk bħal kull sid u propjetarju ieħor, is-sid tal-arja tal-bejt in kwistjoni **għandu kull dritt li jibni u jiżviluppa l-arja propjetà tiegħu**[7] dment li jiggarantixxi u jgħati lir-rikorrenti l-istess faċilità li jużaw l-arja tal-bejt kif jissemma' fil-kuntratti rispettivi tagħhom, la darba jsir l-iżvilupp u tinbena l-istess arja.*

4. *Illi **mhuwiex assolutament minnu** li **b'xi mod ir-rikorrenti ser jiċċaħdu jew jitnaqsilhom l-użu tal-arja tal-bejt**. Illi fil-fatt wara li ssir il-binja r-rikorrenti xorta jkunu jistgħu jaċċedu għal fuq il-bejt il-ġdid biex iwaħħlu tank tal-ilma, aerial tat-television u satellite dish kif għandhom id-dritt li jagħmlu. Dan id-dritt qatt ma gie lilhom innegat!*

5. *Illi hija gidba dik li r-rikorrenti jgħidu li ser jiġu demoliti wkoll partijiet mill-komun tal-istess blokka in vjolazzjoni tad-drittijiet ċivili tagħhom.*

6. *Illi lanqas ma huwa minnu li l-aċċess il-ġdid ser jagħmel użu mit-tamboċċ imma ser tintuża t-tromba ġià eżistenti, propjetà tas-sid.*

---

[4] Kuntratt tat-28 ta' Jannar 2020 esebit Dok A, paġna 6: *"Included with the said apartment is the right of use of the roof areas together with the owners of the other flasts in the block ..."*

[5] Kuntratt 31 tra' Awwissu 2011 esebit Dok B, paġna 1: *"... to install and maintain a water tank and television aerial and a satellite dish on the roof of the said block".*

[6] Kunttratt tal-14 ta' Frar 1996 esebit Dok C, paġna 3(d): *"Il-kompraturi ghandhom id-dritt li jwaħħlu television aerial u tank tal-ilma fuq il-bejt ta' l-imsemmi blokk u li jitilgħu fuq l-istdess bejt sabiex jagħmlu dawk ix-xogħolijiet ta' manutenzjoni u riparazzjoni li jkunu neċessarji minn żmien għal żmien."*

[7] Kuntratt tal-14 ta' Frar 1996 esebit Dok C, paġna 3(e): *"Il-venditur jirriserva d-dritt li jibni sular jew sulari oħra fuq il-bejt ta' l-imsemmi blokk fl-eventwalità li jinħarġu l-permessi relattivi mill-Awtoritajiet kompetenti. Fil-każ illi l-venditur jew is-suċċessuri tiegħu jibnu sulari oħra, huma jkunu obligati li jestendu s-servizzi li jfornu l-imsemmi flat sal-bejt il-ġdid."*

7. *Illi fil-fatt il-kamra li hemm fuq il-bejt, propjetà tas-sid*[8] *u mhux tar-rikorrenti, ser tkun irranġata u ser jiġi nstallat lift biex ikun ukoll għab-benefiċċju tar-rikorrenti!*

8. *Illi l-fatt illi* ***r-rikorrenti unilateralment****, mingħajr ma għarrfu jew kisbu l-kunsens tas-sid,* ***qabdu u ddividew il-bejt*** *kif jistqarru li għamlu permezz tal-kuntratt tal-31 ta' Awwissu 2011, paġna 1, (Dok B)*[9] ***ma jagħtihom ebda dritt legali vis-à-vis is-sid u ma jostakolax il-fakultà assoluta tas-sid li jagħmel dak li jrid bl-istess propjetà tiegħu nkluż li jibni aktar sulari fuq l-istess bejt.***

9. *Illi fil-fatt is-sid bl-ebda mod qatt ma rrikonoxxa u/jew approva u qatt mhu ser jirrikonoxxi u/jew japprova 'l hekk imsejjħa diviżjoni tal-bejt li r-rikorrenti qabdu u għamlu bejniethom. Illi tali divizjoni tfisser biss li r-rikorrenti qed jipprovaw jiksbu drittijiet li m'għandhomx fuq l-istess bejt li huwa propjetà assoluta tas-sid.*

10. ***Illi bil-kuntratti tagħhom, ir-rikorrenti għandhom id-dritt li jibqgħu jagħmlu użu mill-arja tal-bejt sabiex jinstallaw tank tal-ilma, jwaħħlu aerial tat-television u satellite dish kemm-il darba jinbew aktar sulari fuq il-bejt eżistenti. Għalhekk huma m'għandhom ebda dritt li jwaqqfu u/jew jostakolaw lis-sid propjetarju ta' arja milli jiżviluppaha.***

*Għaldaqstant it-talba tagħhom għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni, hija wkoll għal din ir-raġuni****, frivola u vessatorja u jixirqilha li tiġi respinta.***

11. *Illi fl-aħħar lok jingħad illi sid l-arja in kwistjoni* ***kiseb b'mod legali l-permessi kollha sabiex jiżviluppa u jibni l-arja tiegħu*** *fil-blokka t'appartamenti msemmija, u mhu ser jagħmel xejn abbużiv, illegali u spolljattiv kif qed ikun allegat mir-rikorrenti.*

---

[8] Kuntratt tal-31 ta' Awwissu 2021 esebit Dok B, paġna 1: *"The ownership of the roof and roof area* ***and the room thereon are the exclusive property of Alfred Borg****."*

[9] *"The parties no longer wish to enjoy their right of use jointly and indivisibly between themselves but wish to divide the roof into three portions and apportion the right of use accordingly."*

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq esposti, din l-Onor Qorti għandha tiċħad il-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni mitlub, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Semghet, waqt l-udjenza mizmuma, id-dikjarazzjoni tad-difensur tal-intimati li "*l-arja mertu ta' dawn il-proceduri hija proprjeta' ta' MGM Properties Limited u f'dan il-kuntest esebixxa konvenju, izda l-Qorti qed tigi mgharrfa illi l-kuntratt ma' sarx*".

Rat id-dokumenti esebiti waq tl-udjenza.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet fl-udjenza mizmuma u rat illi r-Rikors thalla ghal provvediment *in camera*, kif qed isir illum.

Ikkunsidrat:

Illi r-rikorrenti **Rakel Borg u Glen Zammit** huma propretarji tal-appartament bin-numru hamsa (5) u l-appartament bin-numru erba' (4), formanti parti mill-blokka 18, Porchester House, Triq l-Ghollieq Mosta, minghajr id-dritt tal-arja imma inkluz mid-dritt tar-*right of use of the roof areas together with the other owners*.

Illi l-konjugi **Jesmond u Vivienne Gauci** huma proprjetarji tal-appartamenti bin-numri wiehed (1), tnejn (2) u tlieta (3) fl-istess blokka 18, Porchester House, Triq l-Ghollieq Mosta, wkoll minghajr id-dritt tal-arja, izda bid-dritt ir-rig*ht of use of the roof areas together with the other owners*.

Illi kif jirrizulta mill-istess kuntratt tal-31 ta' Awwissu 2011 fl-atti tan-Nutar Roselyn Aquilina, illi l-uzu tal-bejt ta' 18, Porchester House, Triq l-Ghollieq, Mosta, gie maqsum bejn ir-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti sabu lilhom nfushom affaccjati b'applikazzjoni numru PA07875/21, approvata fl-10 ta' Jannar 2022, fejn l-intimat qed jippretendi li jibni fuq l-arja tal-blokka in kwistjoni, fejn mhux biss l-esponenti ser jigu mcahhda mill-uzu tal-partijiet divizi tal-bejt, izda sejjer jcekken wkoll d-daqs tal-istess bejt u b'hekk ser jigi mxekkel l-uzu li ghandhom l-esponenti tal-bejt in kwistjoni, oltre` illi skond l-istess

permess ser jigu demoliti wkoll partijiet mill-komun tal-istess blokka, in vjolazzjoni tad-drittijiet civili tar-rikorrenti.

Illi jirrizulta illi l-intimat indika li ser jibda l-kostruzzjoni fuq il-bejt in kwistjoni nhar il-5 ta' Gunju 2022, u dan b'mod abbuziv u illegali ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija u peress illi kien ser icekken l-arja tal-bejt tar-rikorrenti, apparti illi l-access ghall-istess bejt ma kienx ser ikun aktar possibbli mit-tromba tal-komun kif inhu llum imma l ser jkun tramite tambocc fil-livell tal-penthouse.

Illi r-rikorrenti jilmentaw illi l-uzu tal-bejt ghandu jibqa' tal-istess daqs kif inhu llum u mhux mcekken, bl-istess accessibbilita` li ghandu llum u mhux b'tambocc.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi minn naha taghhom, l-intimati jibdew biex jilqghu ghat-talba ghall-hrug tal-Mandat billi ighidu illi l-arja tal-bejt in kwistjoni la tappartjeni lil Carmel sive Charles Bianco personalment u lanqas lis-soċjetà Western Company Limited.

Jsostnu illi r-rikorrenti kollha ghandhom biss dritt ta' użu tal-bejt għal xi servizzi u illi l-istess arja tal-bejt għalhekk m'hijiex propjetà tagħhom. Jsostnu ulterjorment illi s-sid għandu d-dritt li jibni sular jew sulari fuq il-bejt propjetà tiegħu sakemm jiggarantixxi u jgħati lir-rikorrenti l-istess faċilità li jużaw l-arja tal-bejt kif jissemma' fil-kuntratti rispettivi tagħhom, la darba jsir l-iżvilupp u tinbena l-istess arja.

L-intimati jsostnu illi mhuwiex assolutament minnu li b'xi mod ir-rikorrenti ser jiċċaħdu jew jitnaqsilhom l-użu tal-arja tal-bejt. Illi fil-fatt wara li ssir il-binja r-rikorrenti xorta jkunu jistgħu jaċċedu għal fuq il-bejt il-ġdid biex iwaħħlu tank tal-ilma, aerial tat-television u satellite dish kif għandhom id-dritt li jagħmlu.

Huma jichdu illi ser jiġu demoliti wkoll partijiet mill-komun tal-istess blokka in vjolazzjoni tad-drittijiet ċivili tagħhom hekk kif jichdu ukoll illi l-aċċess il-ġdid ser jagħmel użu mit-tamboċċ.

L-intimati ighidu illi bil-kuntratti tagħhom, ir-rikorrenti għandhom id-dritt li jibqgħu jagħmlu użu mill-arja tal-bejt sabiex jinstallaw tank tal-ilma, jwaħħlu aerial tat-television u satellite dish kemm-il darba jinbew aktar sulari fuq il-bejt eżistenti, imma m'għandhom ebda dritt li jwaqqfu u/jew jostakolaw lis-sid propjetarju ta' arja milli jiżviluppaha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi skond l-**Artikolu 873(1) tal-Kap.12** – L-iskop tal-Mandat ta' Inibizzjoni huwa li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat.

Illi skond l-**Artikolu 873(2) tal-Kap.12** – Il-Qorti m`ghandhiex tohrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent '*prima facie*' jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Mill-Artikolu 873(2) johorgu zewg elementi li r-rikorrent jrid jissodisfa:

1) fl-ewwel lok, irid juri li l-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu jeddijiet li qed jippretendi li ghandu; u

2) fit-tieni lok, irid jipprova li *prima facie* ghandu dawn il-jeddijiet.

Appuntu dwar il-prova *prima facie* tal-jeddijiet, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha fil-kawza **Grech pro et noe vs Manfre`**[10] qalet hekk:

> *... huwa rekwizit oggettiv u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant, jew il-jeddijiet jidhru 'prima facie', ma' l-ewwel daqqa t'ghajn, jew ma jidhru xejn, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat.*

L-elementi li jwasslu ghall-hrug tal-Mandat huma kumulativi u mhux alternativi.

Li allura jfisser illi jekk xi wiehed mill-elementi ma jirrizultax, il-Qorti hija obbligata tichad it-talba ghall-hrug tal-Mandat mitlub. Huwa ukoll riaffermat li l-procedura tal-lum hija mahsuba biex wahda sommarja.

Il-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug tal-Mandat, m`ghandux ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Kif daqstant iehor m`ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-Mandat ikun michud allura l-jedd pretiz ma jezistix. Unikament ghall-

[10] 14 ta` Lulju 1988, (Kollez. Vol. LXXII.II.290)

fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux kompitu ta` din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu.

Hadd mill-partijiet ma jista` jew m`ghandu jippretendi li mad-"*daqqa t`ghajn*" ghandha tkun propju din il-Qorti li tiddeciedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-procedura specjali u partikolari tal-Mandat ta` Inibizzjoni.

Finalment irid jigi precizat ukoll illi l-Mandat ta` Inibizzjoni huwa mezz procedurali eccezzjonali.

Ghalhekk ma jistax ikun hemm il-hrug tal-Mandat jekk il-hsara li minnha r-rikorrent ikun qieghed jilmenta tkun tista` tigi rimedjata mod iehor.

Dan kollu qed jinghad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet taghhom fil-mertu izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv Mandat ta` Inibizzjoni.

Dan kollu maghdud, il-Qorti **ikkunsidrat ulterjorment**:

Illi l-applikazzjoni ghall-hrug tal-permess PA7875/21 saret minn Charlie Bianco, intimat f'dawn il-proceduri.

Fl-udjenza mizmuma, kif inghad aktar il-fuq, l-intimati ddikjaraw illi l-bejt in kwistjoni jappartjeni lil MGM Properties Limited, izda irrizulta car illi dan mhux minnu peress illi *se mai*, l-imsemmija socjeta' MGM Properties Limited, kif rappresentata mill-intimat Charlie Bianco, qeghda fi stadju li tixtri u takkwista, tant li gie ppresentat konvenju u mhux kuntratt – imma jibqa' l-fatt illi ghadha mhix is-sid attwali tal-arja de quo. B'dan ghalhekk jirrizulta illi l-intimat Charles Bianco ghamel dikjarazzjoni li mhix veritiera.

Il-Qorti tqis ghalhekk illi huwa legittimu illi l-Mandat gie intavolat fil-konfront tal-intimat Charlie Bianco, pero` ma tarax ghalfejn ir-rikorrenti harrku lis-socjeta` Western Company Limited, peress illi ma jirrizultax mqarr fuq livell *prima facie*, l-involviment ta' din il-kumpannija fil-kwistjoni.

Illi d-deskrizzjoni fl-applikazzjoni ghall-izvilupp taqra precizament hekk :

> *Demolition of existing <u>common</u> access staircase and stair hood and construction of additional 2 duplex apartments and construction of lift shaft.*

Il-Qorti tqis ghalhekk illi huwa evidenti illi bil-permess approvat, ser isiru xogholijiet fit-tarag komuni u fit-tromba tat-tarag tal-blokk flats in kwistjoni, ukoll proprjeta' in komun ghaliex jirrizulta mill-kuntratti esebiti illi dawn l-ambjenti huma komuni bejn is-sidien kollha.

Il-Qorti ghalhekk tqis illi fuq livell prima facie, il-proprjeta` illi r-rikorrenti ghandhom in komun ser tigi effettwata bl-izvilupp propost u approvat mill-intimat Charlie Bianco.

Il-Qorti tqis ulterjorment illi r-rikorrenti għandhom mad-daqqa t'għajn jedd oġġettiv xi jħarsu <u>ukoll</u> ghaliex l-iżvilupp li jrid jagħmel l-intimat Charles Bianco ser isir fuq il-bejt fejn ir-rikorrenti ghandhom id-dritt ta' uzu. L-izvilupp propost "*fl-existing common access staircase and stair hood*" huwa evidentament zvilupp fil-proprjeta' li taghha ir-rikorrenti ghandhom sehem fi proprjeta`.

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):

> *L-użu huwa l-jedd reali li wieħed jinqeda bil-ħaġa ta' ħaddieħor, jew li jieħu l-frottijiet tagħha, iżda biss sakemm hu meħtieġ għall-bżonnijiet tiegħu nnifsu u tal-familja tiegħu.*

Dan il-jedd ta' użu jista' jitqabbel 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:

> *Is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina*

għall-eżerċizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet ġiet stabbilita fil-bidu.

Kif esprimiet din il-Qorti diversament preseduta fl-atti ta' Mandat iehor ta' Inibizzjoni fuq materja simili[11],

it-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) - 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).

F'dan l-istadju u ghal finijiet ta' dan il-Mandat huwa irrelevanti jekk ir-rikorrenti bi dritt ta' l-uzu tal-bejt ftehmux kif jiddividu l-uzu tal-istess bejt u jekk setghux jaghmlu dan. Jibqa' l-fatt illi jirrizulta sodisfacentament ppruvat fil-grad li trid il-ligi, illi huma jgawdu mid-dritt tal-uzu fuq il-bejt u jgawdu ukoll mid-dritt tal-proprjeta' fuq il-komun.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fir-rigward tal-**ewwel element** mistharreg, cioe`, jekk i<u>l-Mandat huwiex mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet li r-rikorrenti qed jippretendu li ghandhom</u>, din il-Qorti trid tara jekk, bl-għemil li minnu qiegħed jibżghu r-rikorrent, jistghax jintilef darba għal dejjem dak il-jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu.

[11] **Clayton Bonnici et vs Christopher Spiteri** deciz mill-PA 14.12.2021

Il-Qorti tqis illi dan l-element gie sodisfatt. Fin-nuqqas illi jintlaqa' l-mandat, il-Qorti qed tifhem illi r-rikorrenti ser ikunu rinfaccjati bl-intimat Charlie Bianco illi jaghti effett lil permess minnhu ottenut mill-Awtorita' tal-Ippjanar u, il-Qorti tassumi nhareg, *saving third party rights*, kif trid il-ligi, jaghmel xogholijiet fil-proprjeta' taghhom u jmissilhom u jtellifhom mid-drittijiet proprjetarji taghhom u potenzjalment anke d-dritt ta' uzu illi ghandhom fuq il-bejt.

Ghalhekk illi l-ewwel rekwizit huwa milhuq.

In kwantu it-**tieni rekwizit**, cioe` illi r-rikorrenti trid tipprova fuq livell *prima facie* dawk il-jeddijiet, il-Qorti gja esprimiet ruha aktar il-fuq, mill-provi prodotti, partikolarment dokumentali, il-Qorti hija sodisafatta illi r-rikorrenti ghandhom jeddijiet x'jipprotegu.

B'hekk huwa sodisfatt ukoll it-tieni rekwizit.

GHALDAQSTANT, ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda tiddeciedi billi, **tillibera** lis-socjeta` Western Company Limited mill-osservanza tal-gudizzju u **tilqa'** it-talba ghall-hrug tal-Mandat kif mitlub b'mod definittiv fil-konfront tal-intimat Carmel sive Charles Bianco.

Spejjes ta' din il-procedura a karigu tal-intimat Carmel sive Charles Bianco.

Mogħti kameralment illum, il-Gimgha 17 ta' Gunju 2022.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur