QORTI ĊIVILI

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

Illum, il-Ġimgħa
Sebgħa (7) ta' Ottubru 2022

Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1254/2022 FDP

Fl-ismijiet

Thomas Mallia (ID 140589)
u
Ruth Mallia nee' Cassar (ID 277893M)

Vs

Tum Invest Limited (C 69572)
U
Alexander Craus (ID 189970M)
Bħala Sindku tal-Kunsill Lokali Rabat (Malta)

Il-Qorti:-

1. Rat il-Mandat ta' Inibizzjoni ppreżentat fis-27 ta' Settembru 2022 mill-konjuġi Thomas u Rita Mallia kontra s-soċjeta' Tum Invest Limited u Alexander Craus, bħala Sindku tal-Kunsill Lokali Rabat (Malta) fejn talbu lil dina l-Qorti sabiex jżommu lill-intimati milli:

   Jibdew kwalsiasi tip ta' żvilupp skond l-applikazzjoni għall-permezz enumerat PA/03235/22 u ċioe' dak li huwa intiż għall-"Construction of 16 garages and local council offices (Class 4A) at level 0 under the proposed garden at level 1 with a different layout from that approved in PA10961/18" fis-sit Baħrija Square, Triq il-Qastan c/w Triq Dun Saverin (FX) Bianco c/w Triq Patri Tumas Xerri, Baħrija, Rabat.

2. Rat illi fis-27 ta' Settembru 2022, il-Mandat ta' Inibizzjoni ġie milqugħ provviżorjament filwaqt illi appuntatu għas-smigħ għas-6 ta' Ottubru 2022.

3. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti flimkien mal-Mandat ta' Inibizzjoni, ossija Kuntratt ta' Akkwist ta' Flat Nru 18, ġewwa Block C tal-kumpless ta' bini magħruf bħala 'Baħrija Heights' ġewwa Triq Patri Tumas Xerri u Triq il-Qastan, Baħrija, Rabat, Malta, flimkien ma' żewġ garages fl-istess kumpess, numri 32 u 33, żewġ elevation plans tal-*Baħrija Centre Embellishment Masterplan*, u żewġ ritratti.

4. Rat ir-risposta ta' **Alexander Craus**, bħala Sindku tal-Kunsill Lokali Rabat, ippreżentat fit-3 ta' Ottubru 2022.

5. Rat ir-rispota tas-soċjeta' **Tum Invest Limited** flimkien ma' dokumentazzjoni, ippreżentata fil-5 ta' Ottubru 2022.

6. Semgħet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet illi saret fis-6 ta' Ottubru 2022.

7. Tosserva illi r-rikorrenti qegħdin jibbażaw il-pretensjoni tagħhom fuq dritt ta' servitu' lilhom mogħtija fil-kuntratt ta' akkwist fuq imsemmi, liema dritt jipprovdi dan li ġej:

   "The Vendors confirm that the garden which is visible from the terrace of the apartment will not be built at a higher level or to a higher level than that as shown on the attached plan document letter 'E'. The Vendors also oblige themselves that the said garden will never be built into any sort of building or property. This condition is being constituted as a servitude"

8. Tirrileva illi, l-permess illi r-rikorrenti qed jagħmlu referenza għalih, li kopja tiegħu l-istess rikorrenti ma ppreżentawx, jidher ili huwa intitolat "*Construction of 16 garages and local council offices (Class 4A) at level 0 under the proposed garden at level 1 with a different layout from that approved in PA10961/18*"

9. Jirriżulta illi s-soċjeta' Tum Invest Limited ppreżentat dikjarazzjoni tal-Perit Charles Buhagiar, inkarigat mill-proġett, fejn stqarr is-segwenti:

   A development application for this public garden has been submitted. In the design of the public garden, the level of the proposed public garden has been retained slightly lower than Triq Patri Tumas Xerri.

   The level of the ground floor apartment in Triq Patri Tumas Xerri c/w this garden has been retained at the same level as Triq Patri Tumas Xerri.

   Thus I declare that the proposed garden will not block the apertures of the apartment at ground floor in Triq Patri Tumas Xerri as shown in drawing Doc E of contract of purchase dated 14th November 2018.

10. Tosserva illi d-dritt illi abbażi tiegħu r-rikorrenti intavolaw il-proċeduri odjerni huwa wieħed ta' servitu', fejn is-soċjeta' Tum Invest Limited obbligat ruħha li ser ikun hemm ġnien illi mhux ser ikun ogħla mill-livell indikat fil-pjanta annessa mal-kuntratt.

11. Jirriżulta, mis-sottomissjonijiet ta' l-intimati, illi tali dritt ma huwiex ser jiġi lilhom vjolat, w is-soċjeta' intimata Tum Invest Ltd ser tibni taħt il-livell tal-ġnien, u għalhekk ser iżżomm intatt kemm il-ġnien kif ukoll id-dritt tar-rikorrenti illi jkollhom ġnien viżibbli mit-terrazzin tal-appartament tagħhom.

12. Il-Qorti tagħmel referenza għall-prinċipji msemmija 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:

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 jkunx 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.

*i. 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:*

ii. "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:

i. "... 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."

ii. 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.

iii. *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 minn 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.*

iv. *Mal-imsemmija tliet elementi espliċitament imsemmija mil-liġi, jistgħu jiżdiedu oħrajn, bosta minnhom elaborati mill-ġurisprudenza:*

(4) *<u>Il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura eċċezzjonali</u>. Ara* **Charles Mugliett vs. Saviour Bonnici** *mogħti fil-25 ta' Jannar, 2005 per Imħallef Joseph R. Micallef :*

i. *"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) *"<u>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</u>. B'dan il-mod, il-mandat ma*

jibqgħax għodda li tħares il-jedd prima facie tal-parti rikorrenti, imma ssir sarima li żżomm lill-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.

13. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi prodotti w it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet, illi filwaqt li r-rikorrenti għandhom *prima facie* dritt x'jitħares, ossija d-dritt ta' servitu' li jħarsu lejn ġnien, ma jirriżultax illi x-xogħol prospettat mill-intimati, partikolarment s-soċjeta' Tum Invest Limited, huwa wieħed li ser jivvjola tali dritt kif ukoll illi ser joħloq preġudizzju irrimedjabli lir-rikorrenti.

14. Għalhekk it-talba kif minnhom mressqa ma' timmeritax illi tiġi akkordata.

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 fis-27 ta' Settembru 2022 billi:

Tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni kif propost, u għalhekk:

Tirrevoka '*contrario imperio*', id-digriet tagħha tas-27 ta' Settembru 2022 fejn laqgħet il-Mandat provviżorjament.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni jkunu a kariku tar-rikorrenti.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur