FIL-QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn
Tmienja u għoxrin (28) ta' Novembru 2022

Fl-Atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1253/2022

Fl-ismijiet

Marvin Brincat (ID 181271M)
u
Rosette Micallef (ID 342966M)

Vs

Jane Fenech (ID 770849M)
u
Emanuel Fenech (ID 23349M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors ippreżentat mir-rikorrenti fejn talbu lill-Qorti:

   Sabiex jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom, jixtiequ jżommu lill-intimati milli

   Jeżegwixxu l-permess ta' żvilupp maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar bin-numru PA/274/21 intiż sabiex isir żvilupp fuq il-maisonette numru 9, fi Triq Nerik Mizzi, il-Mosta, liema fond jinsab sovrappost il-maisonette tar-rikorrenti ossija l-maisonette numru 7, fi Triq Nerik Mizzi, il-Mosta, liema żvilupp – jekk eżegwit – se jikkonsisti fi 'proposed extension above existing to creaet 2 additional apartments at second floor and third floor respectively. Proposed penthouse and construction of lift'.

2. Rat illi, fis-27 ta' Settembru 2022, dina l-Qorti, diversament presjeduta, laqgħet it-talba provizzorjament filwaqt illi ordnat notifika lill-kontro parti, li kellha għaxart ijiem sabiex tirrispondi, u appuntat ir-rikors għat-trattazzjoni għas-6 ta' Ottubru 2022.

3. Rat illi fis-6 ta’ Ottubru 2022, fuq stedina tal-Qorti, l-partijiet qablu illi jiltaqgħu fuq il-post flimkien mal-periti rispettivi tagħhom, sabiex jaslu għal ftehim.

4. Rat illi fl-20 ta’ Ottubru 2022, il-partijiet dehru quddiem il-Qorti fejn għarrfuha illi l-partijiet qed jiddiskutu l-possibbilta’ ta’ transazzjoni.

5. Rat illi fis-17 ta’ Novembru 2022, il-partijiet dehru u għarrfu lill-Qorti li ma kinux waslu għal soluzzjoni u għalhekk il-Mandat kellu jiġi deċiż.

6. Rat illi, fis-17 ta’ Novembru 2022, l-intimati għarrfu lill-Qorti illi ppreżentaw risposta fis-16 ta’ Novembru 2022, madanakollu tali risposta qatt ma waslet quddiem din il-Qorti.

7. Rat id-dokumentazzjoni eżebita miż-żewġ partijiet.

8. Semgħet it-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet illi saret fl-24 ta’ Novembru 2022, wara liema data ir-rikors ġie differit għal digriet finali.

Konsiderazzjonijiet fattwali

9. Jirriżulta, bħala fatt mhux ikkontestat, illi r-rikorrenti huma propretarji tal-maisonette, fuq groundfloor level, bl-indirizz 7, Triq Nerik Mizzi, Mosta, filwaqt illi l-intimati huma propretarji tal-maisonette sovrastanti, ossija 9, Triq Nerik Mizzi, Mosta.

10. Jirriżulta illi l-intimati ottjenew permess sabiex jiżviluppaw l-arja fuq il-propjeta’ tagħhom, fejn ingħataw il-permess itellgħu żewġ sulari kif ukoll penthouse fuq il-propjeta’ tagħhom.

11. Jirriżulta illi r-rikorrenti ġia nedew Mandat ta’ Inibizzjoni ieħor, ossija Inibizzjoni Nru 718/22.

12. Jirriżulta illi, permezz ta’ digriet tas-16 ta’ Ġunju 2022, il-Qorti Ċivili Prim’ Awla għaddiet biex tiċħad il-ħruġ tal-Mandat ta’ Inibizzjoni, iżda għamlet dan wara li qalet is-segwenti:

> *Il-lanjanzi tar-rikorrenti fir-rigward tal-iżvilupp propost mill-intimati huma essenzjalment tnejn:*
>
> 1. *It-twieqi li ser jagħtu għal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti;*
> 2. *Il-piż żejjed fuq is-sistema antika tad-drenaġġ.*
>
> *Fir-rigward taż-żewġ ħwejjeġ, il-Qorti tqis li l-oġġezzjoni hija fondata. Madanakollu, waqt it-trattazzjoni tar-rikors, u jirriżulta mill-pjanti ġodda annessi, l-intimati ikkonċedew illi t-twieqi ser ikunu rtirati ‘l ġewwa u jagħtu għal fuq xorta ta’ terrazzin li għalih mhux ser ikollhom ebda aċċess.*
>
> *Inoltre huma kkonċedew ukoll illi disposti li jiżviluppaw il-proprjetà tagħhom b’tali mod illi ma jiżdied ebda piż fuq is-sistema tad-drenaġġ eżistenti u tiġi*

krejata sistema oħra indipendenti li tgħaddi biss fuq il-proprjetà tal-istess intimati.

Ma jirriżultax lill-Qorti li r-rikorrenti ser jiġu mċaħħda mill-jedd tagħhom li jqiegħdu tank tal-ilma fuq il-bejt u li jkollhom aċċess għalih.

13. Jirriżulta illi, permezz tal-Mandat ta' Inibizzjoni odjern, l-ilment tagħhom huwa bbażat fuq l-introspezzjoni illi ser ikun hemm fuq il-propjeta' taghhom, fejn qalu "Dan l-iżvilupp, jekk jitħalla jitkompla, se jsarraf fl-introspezzjoni mill-propjeta' tal-intimati għal fuq il-bitħa tar-rikorrenti."

14. Jirriżulta illi in sostenn ta' dan, ir-rikorrenti ppreżentaw rapport tal-Perit Joseph Camilleri, wieħed datat 15 ta' Settembru 2022 (fol 44) u ieħor datat 9 ta' Novembru 2022 (fol 54).

15. Jirriżulta illi, da parte taghhom, l-intimati ppreżentaw rapport tal-Perit Jonathan Schembri datat 21 ta' Novembru 2022 (fol 92).

Konsiderazzjonijiet legali

16. 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.

17. 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.

18. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għall-konsiderazzjonijiet magħmula minn dina l-Qorti, diversament ppresjeduta, fil-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 1710/16LM fl-ismijiet "**Mary Grace D'Amato vs Raymond Micallef et**" deċiż fis-16 ta' Diċembru 2016, fejn, dwar l-elementi rikjest 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 l-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 ċjoè 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 il-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) ikun jidher prima facie li r-rikorrent għandu dak il-jedd: 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 minn 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) <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 :*

"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 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) <u>Ir-rekwiżiti għall-ħruġ tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi</u>. Għalhekk jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat.

Konsiderazzjonjiet finali

19. Jirriżulta illi l-ilment tar-rikorrenti li wasslu ghall-preżentata ta' tali Mandat huwa l-introspezzjoni illi ser ikun hemm fuq il-propjeta' tar-rikorrenti.

20. Jirriżulta illi l-Perit tar-rikorrenti, l-Perit Joseph Camilleri, jgħid fir-rapport tiegħu tad-9 ta' Novembru 2022:

> *"From the site visit it is clear that to date the construction facing the backside overlooking property at No 7, triq Nerik Mizzi, Mosta, consists of:*
>
> - *A wide window with noral sill height (cira 1.0m high)*
> - *A door leading to terrace/balcony with parapet wall height (circa 1.om high)*

21. Jirriżulta mill-banda l-oħra, illi l-Perit tal-intimati, l-Perit Jonathan Schembri, mill-banda l-oħra, fir-rapport tiegħu tal-21 ta' Novembru 2022, jgħid is-segwenti:

> *Reference is being made to letter by Pent Joseph Camilleri on the 9th November 2022. As confirmed by him in the last part of his letter, to date one can overlook the backside of the ground floor. In fact, it was the purpose of the meeting to discuss the interventions to be done. In addition, the construction works are yet to be completed. The interventions to be done are attached to this letter thus creating a 75cm shelf, extending wall upto the balcony and making the bottom part of the window upto a height of 195cm opaque and fixed.*

22. Jirriżulta wkoll illi l-istess Perit ippreżenta '***Drawing'*** intitolata "*Details for privacy issues*" a fol 93, fejn dak illi ġie dikjarat mill-Perit Jonathan Schembri ġie redatt f'pjanta.

23. Il-Qorti tosserva illi, ġia fil-Mandat ta' Inibizzjoni 718/22, ġie indikat illi " ... l-intimati kkonċedew illi t-twieqi ser ikunu rtirati 'l ġewwa u jagħtu għal fuq xorta ta' terrazzin li għalih mhux ser ikollhom ebda aċċess."

24. Il-Qorti tosserva wkoll illi, mill-pjanti eżebiti w id-dikjarazzjoni tal-Perit Jonathan Schembri, jidher illi dak ġia aċċertat quddiem il-Qorti fl-Inibizzjoni Nru 718/22 ġie riasserit mill-ġdid u deskritt f'aktar dettall.

25. Il-Qorti tosserva wkoll illi f'ebda mument mad-drittijiet tar-rikorrenti ser jiġu ppreġudikati irrimedjabbilment stante illi x-xogħolijiet ta' l-intimati jistgħu jiġu rimedjati f'każ li l-pretensjoni tagħhom tiġi meqjusa u deċiża permezz ta' proċeduri ċivili appositi.

26. Għaldaqstant, il-Qorti ma tqisx illi, prima facie, teżisti preġudizzju irrimedjabbli li ser isofru r-rikorrenti.

Deċiżjoni finali

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti ppreżentati quddiemha u s-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri taż-żewġ partijiet;

Wara illi għamlet il-konsiderazzjonijiet fuq premessi;

Tiddeċiedi t-talba magħmula fis-27 ta' Settembru 2022 billi:

Tirrevoka contrario imperio d-digriet tagħha tas-27 ta' Settembru 2022, u

Tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni.

In vista taċ-ċirkostanzi, kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur