FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

Illum, 22 ta' Settembru, 2023

Rik. Nru. 1504/23JRM

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1504/23 fl-ismijiet:

Miriam **CARUANA**

vs

John Baptist **DEGIORGIO**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fil-11 ta' Awwissu, 2023, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrenti talbet li l-Qorti żżomm lill-intimat milli "jagħmel jew ikompli jagħmel kwalunkwe xogħolijiet ta' kostruzzjoni, bini jew żvilupp fuq l-arja tat-terran li għandu l-indirizz '*Sidtna Marija*', Triq il-Qaliet, Marsaskala u fuq il-benefikati ġa eretti fuqu ossia l-fond li għandu l-indirizz 338 ġja 21, *Casa Rosa*, Triq il-Qaliet, Marsaskala, nkluż l-arja tagħhom, b'mod li joħolqu servitujiet ġodda u/jew jaggrava s-servitujiet eżistenti fuq l-imsemmi terran u l-parapett ta' quddiem, u s-*shaft* intern u l-bitħa retropposta formanti parti

integrali minnu, b'mod partikolari bil-ftuħ ta' twieqi jew aperturi oħra ġodda li jużaw jew iħarsu fuq l-ambjenti tal-esponenti, u f'distanza anqas minn dik stipulata fil-liġi, bil-ħolqien ta' terrazzini jew spazji oħra simili għal fuq l-istess ambjenti li ma jkollhomx apramorta ta' 1.8 metri kif stipulat fil-liġi, u/jew billi jżidu piżijiet permezz ta' bini ġdid li trid terfa' jew iżżomm il-proprejtà (nkluż il-pedamenti) tal-esponenti msemmija liema piżijiet ikunu bilfors iridu jgħabbu l-pedamenti tal-propjetà tal-esponenti";

Rat id-degriet tagħha tal-11 ta' Awwissu, 2023[1], li bih ordnat in-notifika lill-intimat bi żmien għat-tweġiba u qiegħdet ir-rikors għas-smigħ tad-29 ta' Awwissu, 2023;

Rat id-digriet tagħha tad-29 ta' Awwissu, 2023[2], li bih u fuq talba magħmula mir-rikorrenti waqt is-smigħ ta' dakinhar, laqgħet provviżorjament it-talba għall-ħruġ tal-Mandat minnha mitlub;

Rat li l-intimat laqa' n-notifika tal-atti tar-rikors fil-31 ta' Awwissu, 2023;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimat fl-14 ta' Settembru, 2023, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, qal li jopponi għat-talba "bil-qawwa kollha" u li l-Qorti m'għandhiex tilqa' t-talba għall-ħruġ tal-Mandat. Fost l-oħrajn, bħala raġunijiet għall-oppożizzjoni tiegħu, semma: li r-rikorrenti nnifisha kienet ħadet sehem attiv fil-proċeduri għall-ħruġ tal-permessi relattivi għall-iżvilupp quddiem l-awtorità kompetenti u kif l-oġġezzjonijiet tagħha kienu tqiesu minn dik l-istess awtorità qabel inħarġu l-permessi għall-iżvilupp. Isemmi wkoll li r-rikorrenti naqset li tappella quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar qabel ma għażlet li tinqeda bil-proċedura tal-lum bl-istess oġġezzjonijiet, liema appell kien jindirizza l-ilmenti tagħha u s-siwi tagħhom;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti tar-Rikors;

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta' Settembru, 2023, li bih ħalliet ir-Rikors għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

---

[1] Paġ. 30 tal-atti
[2] Paġ. 31 tal-atti

Illi tqis li r-rikorrenti qiegħda tilminta minn żvilupp li l-intimat talab li jagħmel fil-fond tiegħu u fl-arja ta' fuqu għaliex tgħid li, b'dan il-mod, ġidha se jitgħabba b'servitujiet ġodda jew tgħarriq ta' servitujiet eżistenti, u għaliex is-sisien tal-ġid tagħha ma jifilħux it-toqol tal-binja l-ġdida proposta mill-intimat u hemm il-biżgħa li l-binja tiġġarraf jew issirilha ħsara. Trid, għalhekk, li l-Qorti twaqqaf dawn ix-xogħlijiet maħsuba qabel ma jinbdew;

Tqis li l-intimat jiċħad li bil-binja ġdida tiegħu se jagħmel xi xogħol li jgħabbi lill-ġid tar-rikorrenti b'xi servitù li ma kienx hemm diġà. Jgħid ukoll li kulma sejjer isir jaqbel mal-permessi maħruġa u ma hemm l-ebda periklu jekk il-binja eżistenti tiflaħx għall-binja li trid tittella';

Tqis li l-ġid tar-rikorrenti jikkonsisti f'post ('*maisonette*") fil-livell tat-triq li jġib l-isem ta' "*Casa Rosa*" bin-numru tliet mija u tmienja u tletin (338) (mibnija fuq qatgħa art bin-numru 21) fi Triq il-Qaliet, Wied il-Għajn, u li għandu bitħa żgħira ('*shaft*') fuq ġewwa, bitħa fuq in-naħa ta' wara u parapett mal-faċċata ta' mat-triq. Dan il-ġid kisbitu ma' żewġha b'kuntratt pubbliku tat-28 ta' Settembru, 2010 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza[3];

Tqis li l-intimat huwa sid ta' bini bl-isem ta' "*Sidtna Marija*", bin-numru tliet mija u erbgħin (340) fl-istess triq liema bieb jagħti għal tarag li jagħti għall-appartament li jiġi fuq il-post tar-rikorrenti, u li għandu l-bejt u l-arja tiegħu[4];

Tqis li fl-4 ta' Awwissu, 2022[5], l-intimat kiseb permess għal żvilupp (03334/21) biex iwaqqa' t-taraġ u jibni ieħor minfloku b'*lift*, iwaqqa' kmamar li hemm fuq il-bejt tal-post tiegħu u biex, fl-arja tal-post, itella' binja ġdida ta' erba' (4) appartamenti wieħed fuq l-ieħor u appartament ieħor "*duplex*" fuq l-ogħla sular, bi bdil tal-faċċata u l-bini ta' pixxina fil-livell tal-ogħla bejt;

Tqis li, fil-kuntratt li bih ir-rikorrenti (u żewġha) kisbet il-ġid tagħha, hemm imniżżel li "*The overlying tenement named 'Sidna Marija' shall have the right to open windows onto the yard of the said maisonette and shall enjoy the right of eavesdrop onto the yard of the said maisonette, and shall enjoy the drainage system in common with the overlying* (sic) *maisonette*";

Tqis li l-għan ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli li tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-Mandat[6];

[3] Dok "MC1" f'paġġ. 6 sa 12 tal-atti
[4] Ara Dok "MC3", f'paġ. 18 tal-atti
[5] Dok "MC2", f'paġġ. 13 sa 17 tal-atti
[6] Art. 873(1) tal-Kap 12

Tqis li bil-liġi, jeħtieġ li r-rikorrent juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jikseb il-ħruġ ta' Mandat bħal dak. L-ewwel ħaġa li jrid juri hi l-mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent. It-tieni ħaġa hi li r-rikorrent ikun jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*) dawk il-jeddijiet. Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant[7]. Tali jedd jew jidher mad-daqqa t'għajn jew, għall-finijiet ta' dan il-Mandat, ma jeżistix;

Tqis li, minn kliem il-liġi nfisha, iż-żewġ elementi huma kumulativi u mhux alternativi. Jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' mandat bħal dak. Siewi wkoll li wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-proċedura li hija maħsuba biex titqies talba bħal din huwa mixtieq li tkun waħda sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigħ tal-kawża dwar l-istess jedd. Huwa għalhekk li llum il-liġi nbidlet u stabiliet żminijiet qosra u preċiżi li fihom it-talba għall-ħruġ ta' dan il-Mandat għandha jew tintlaqa' jew tiġi miċħuda[8];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meżż proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[9]. Il-ħarsien li l-liġi timmira għalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu 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 ifisser li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak ma tintlaqax 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 fil-waqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li, għal dak li jirrigwarda l-jeddijiet mad-daqqa t'għajn tagħha r-rikorrenti ssemmi żewġ ċirkostanzi jiġifieri (a) l-ħolqien ta' servitujiet ġodda u (b) l-biżgħa li l-ġid tagħha mhux se jkun jiflaħ il-binja l-ġdida proposta mill-intimat;

Tqis li l-intimat wera li, fit-tfassila tal-proġett tiegħu u mill-bidliet u aġġustamenti li kellu jagħmel fuq talba tal-awtorità kompetenti sakemm inħariġlu l-permess għall-iżvilupp, ittieħdu miżuri sostanzjali biex titnaqqas kull skumdità lir-rikorrenti fit-tgawdija ta' ħwejjiġha, biex ma jkunx hemm titwil (introspezzjoni) bla meħtieġ fil-post tagħha, u biex ma jinfetħux twieqi jew

---

[7] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)
[8] Art. 875(3) tal-Kap 12
[9] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***

aperturi li jagħtu direttament għal fuq arja tagħha. Min-naħa l-oħra, il-fatt li fuq il-ġid tagħha r-rikorrenti kellha diġà l-binja tal-appartament tal-intimat, ifisser li dik il-binja kienet diġà tgawdi minn ċerti servitujiet. Dan joħroġ ukoll minn dak li jingħad b'mod espress fil-kuntratt innifsu li bih ir-rikorrenti u żewġha kisbu l-post tagħhom;

Tqis li dwar il-biżgħa tar-rikorrenti li l-binja l-ġdida se tkun ta' periklu għall-post tagħha li mhux se jiflaħ il-piż il-ġdid, ma tressaq l-ebda ċertifikat jew dokument ta' min joqgħod fuqu li dan il-biżgħa mhux ħaġa mistħajla;

Tqis li t-tfittxija tal-jedd mad-daqqa t'għajn trid issir b'mod pożittiv fl-identifikazzjoni ta' jedd li l-parti rikorrenti tista' tinvoka b'azzjoni u li tista' tinforza kontra l-parti intimata, u mhux sempliċement billi tressaq 'il quddiem il-konsegwenzi negativi li jistgħu jinħalqu li kieku t-talba għall-ħruġ tal-Mandat ma tintlaqax;

Tqis li l-ħtieġa għall-ħruġ ta' Mandat bħal dan tintrabat sewwa mal-fatt jekk il-ħsara li minnha l-parti rikorrenti tilminta tistax tkun waħda li ma tistax tissewwa mod ieħor. Jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, imqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu[10], jiġi nieqes it-tieni element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat[11];

Tqis li, waqt it-trattazzjoni, l-għaref difensur tar-rikorrenti saħaq aktar minn darba li aspetti mill-binja approvata fil-permessi kienet se tkun bi ksur tal-liġi sanitarja u dik dwar il-bini. B'riferenza ġenerali, l-istess difensur semma r-Regolamenti dwar l-Ippjanar u l-Iżvilupp (Saħħa u Sanità)[12] u semma l-kwistjoni tal-fond tal-btieħi, it-titligħ ta' opramorti u d-dħul ta' dawl naturali u ventilazzjoni fil-fond tar-rikorrenti;

Tqis li, taħt kull waħda mill-fattispeċi msemmija mid-difensur tagħha, ir-rikorrenti għandha rimedji alternativi proċedurali (ġudizzjarji u kif ukoll amministrattivi) f'waqthom u fejjieda f'każ li tirriżulta xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija minnha biex tiġġustifika t-talba għall-ħruġ tal-Mandat minnha mitlub. Dawn ir-rimedji tista' tirrikorri għalihom ukoll b'mod imħaffef kemm biex tittutela u tħares il-pussess ta' ġidha u kif ukoll il-jeddijiet petitorji tagħha fuq l-istess;

---

[10] P.A. AM **2.1.1993** fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet ***Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe***
[11] Ara. P.A. JZM **16.6.2015** fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet ***Anthony Vassallo vs Manuel Baldacchino***
[12] A.L. 227/2016 (L.S. 552.22)

Tqis għalhekk li lanqas ma jirriżulta li l-ħsara li r-rikorrenti tgħid li ’l quddiem għad iġġarrab ma jidher li tkun waħda tabilħaqq irrimedjabbli jekk kemm-il darba t-talba tagħha għall-ħruġ tal-Mandat ma tintlaqax;

Tqis li għalhekk ma jirriżultawx l-elementi meħtieġa biex il-Qorti tkun tista’ tilqa’ t-talba għall-ħruġ tal-Mandat mitlub;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi:

Tħassar *contrario imperio* d-digriet tagħha tad-29 ta’ Awwissu, 2023, safejn kienet laqgħet provviżorjament it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tiċħad it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat minnha mitlub u dan għaliex ma jirriżultawx il-kundizzjonijiet mitluba mil-liġi għall-ħruġ tiegħu; u

Tordna li r-rikorrenti tħallas l-**ispejjeż tal-proċedura**.

Mogħti kameralment illum, il-Ġimgħa, 22 ta’ Settembru, 2023.

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur