- MANDAT TA' INIBIZZJONI –

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

IMHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Digriet tallum il-Gimgha 11 ta' Novembru 2016.

Rikors Numru: 1469/2016/LSO

Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1469/2016/LSO fl-ismijiet:-

2R's Limited (C61760)

vs

Cardinal Holdings Limited (C31675)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' 2R's Limited (C61670) ipprezentat fit-12 ta' Ottubru 2016.

Jinghad bil-qima u jigi kkonfermat bil-gurament **mill-Avukat Dottor Robert Zammit (KI 246088M) ghan-nom u in rapprezentanza tal-istess socjeta` rikorrenti kif debitament awtorizzat.**

Illi l-esponenti ghandu interess li jitharsu l-jeddijiet tal-esponenti;

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela d-drittijiet tieghu, jixtieq izomm l-intimat milli jibni u/jew jaghmel xoghlijiet ta' kostruzzjoni fuq porzjoni art ta' 40.75 metri kwadri fi Triq il-Wied, Msida li l-intimat akkwista b'kuntratt tat-13 ta' Marzu 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar anness u mmarkat bhala **dokument A** kif soggett ghad-dritt ta' passagg bir-rigel u bil-vetturi kull hin u ghal dejjem fuq l-art tar-rikorrenti oltre li l-istess rikorrenti ghandu dritt jiftah entrata fl-ewwel sular ossija *ground floor* sabiex taghti dhul ghall-art tieghu oltre li jiftah twieqi f' kull sular ta' bini li taghti ghal fuq l-istess art kif ukoll li nissel u **rriserva a favur tieghu d-dritt ta'** ***altius non tollendi*** **u li ma tinbena ebda struttura fuq din l-art.**

Illi din l-art inbieghet soggetta ghas-servitujiet hawn imsemmija mnissla favur l-art kontigwa tar-rikorrent li tinsab fuq ir-rih tat-Tramuntana proprjeta' tar-rikorrenti, akkwistata minnu b'kuntratt tad-19 ta' Jannar 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja anness u mmarkat bhala **dokument B** konfinanti mill-Grigal ma' triq gdida bla isem fi Triq il-Wied, Msida, Nofsinhar ma' beni tal-intimat u mit-Tramuntana ma' triq gdida bla isem li tizbokka fi Triq iz-Zerniq.

Illi b'kuntratt tad-19 ta' Jannar 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja anness u mmarkat bhala **dokument B,** ir-rikorrenti akkwista *plots* numri 3 sa 10 tal-kejl komplessiv ta' 1278 metri kwadri kif ahjar indikati fuq il-pjanta **dokument B,** formanti parti mill-immobbili maghruf bhala Mizzi Farm fi Triq il-Wied tal-Msida, B'Kara bhala libera u franka, hielsa minn kwalunkwe drittijiet u servitujiet reali kif delineata bil-blu fuq il-pjanti annessi fl-istess kuntratt, accessibbli minn tliet toroq u cioe` minn ta' Paris Lane, Triq il-Wied tal-Msida u mir-rampa li taghti fuq Valley Road, B'Kara.

Illi b'kuntratt tat-13 ta' Marzu 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar anness u mmarkat bhala **dokument A**, l-intimati akkwistaw tliet porzjonijiet divizi ta' art maghrufa bhala Mizzi Farm fi Triq Gdida bla isem fi Triq il-Wied tal-Msida, B'Kara tal-kejl 171.13 metri kwadri, porzjoni ohra diviza ta' 248.53 metri kwadri u porzjoni ohra ta' 40.75 metri kwadri.

Illi jinhtieg li l-intimati jigu inibiti milli jithallew jitkomplu jibnu fuq il-porzjoni art ta' 40.75 metri kwadri proprjeta' taghhom *stante* li r-rikorrenti ghandhom dritt ta' passagg bir-rigel u l-vetturi f' kull hin u ghal dejjem oltre li ghandhom dritt jifthu entrata fl-ewwel sular ossija *ground floor* sabiex taghti dhul ghall-art tar-rikorrenti oltre li jifthu twieqi f' kull sular ta' bini li jaghtu ghal fuq l-istess art u inoltre ***stante* li ma tista' tinbena l-ebda struttura fuq l-art imsemmija.**

Illi r-rikorrenti diga intavolaw rikors guramentat numru 701/2016 (SM) fl-ismijiet "2R's Limited vs Cardinal Holdings Limited" appuntat ghas-smigh ghas-seduta tal-10 ta' Novembru 2016 sabiex jippruvaw id-drittijiet taghhom kif naxxenti mill-kuntratt **dokument B** hawn fuq imsemmi fost affarijiet ohra.

Illi minkejja dan l-intimati bi sfida u biex iwebbsu rashom qed jittentaw jibnu fuq l-40.75 metri kwadri mill-art in vendita fi Triq il-Wied, Msida li tizbokka fi Triq iz-Zerniq li ma setghet tinbena l-ebda struttura fuqha biex b'hekk qed jittentaw jghalqu l-access sia bil-passagg bir-rigel u bil-vetturi f' kull hin u ghal dejjem fuq l-art in kwistjoni.

Rat id-digriet tat-12 ta' Ottubru 2016 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghas-27 ta' Ottubru 2016, u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta.

Rat ir-risposta tal-intimat Cardinal Holdings Limited datata 17 ta' Ottubru 2016 a fol 24 *et seq* tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma l-Hamis, 27 ta' Ottubru 2016 fejn meta ssejjah ir-rikors dehru Dr Edward Debono ghas-socjeta` rikorrenti u Dr Karl Briffa ghas-socjeta` intimata. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Ir-rikors giet differit ghal digriet kamerali.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha pprezentati.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET:</u>

Illi permezz tar-rikors odjern, is-socjeta` rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex izzomm lis-socjeta` intimata milli jkomplu jibnu fuq l-art ta' 40.75 metri kwadri proprjeta` ta' l-istess intimati, *stante* li s-socjeta` rikorrenti ghandha favur taghha, servitu, ossia dritt ta' passagg bir-rigel u l-vetturi, fost servitujiet ohra ta' ftuh ta' twieqi, u li ma tista' tinbena l-ebda struttura fl-imsemmija art, ladarba gie riservat id-dritt ta' *altius non tollendi*.

Is-socjeta` intimata opponiet billi rriteniet li skont il-permess tal-izvilupp PA2076/14, l-intimat jista' jizviluppa l-art tieghu b'tali mod li s-sottoswol tal-porzjon art *de quo* (dik ta' 40.75metri kwadri), jigi integrat mal-bqija tal-binja li ghandha ssir fuq is-sit tas-socjeta` intimata, u ghalhekk

dan l-izvilupp ma jippregudikax id-drittijiet ta' servitu` li s-socjeta` rikorrenti tgawdi fuq il-porzjon art in kwistjoni. *Di piu`*, gie eccepit li s-socjeta` intimata tirrikonoxxi s-servitujiet kollha emanenti mill-kuntratt **Dok A**, u ghalhekk hi mhix ser tibni fuq l-imsemmija porzjon ta' art. Ghalhekk, qed jikkontendu, li ladarba, qed jigu rikonoxxuti d-drittijiet tas-socjeta` rikorrenti fuq il-porzjon ta' art in kwistjoni, dan mhux ser jirreka l-ebda pregudizzju jew molesta lis-socjeta` rikorrenti.

<u>Rizultanzi fattwali:</u>

Illi jirrizulta li l-partijiet fil-vertenza odjerna, huma sidien ta' zewg proprjetajiet f' B'Kara illi huma parzjalment kontigwi ghal xulxin. Illi s-socjeta` intimata akkwistat diversi porzjoni divizi ta' art, fi Triq il-Wied l-Imsida B'Kara, permezz ta' kuntratt datat 13 ta' Marzu 2014, **Dok A** (fol 3-5). Jirrizulta li porzjon diviza ta' art ta' kejl ta' 40.75 metri kwadri kienet soggetta ghal servitujiet imnizzla fil-kuntratt, fosthom, dritt ta' passagg, dritt li jinfethu twieqi, kif ukoll, dritt ta' *altius non tollendi* fuq l-istess porzjon ta' art. Illi permezz ta' kuntratt datat 19 ta' Jannar 2016, **Dok B** (fol 7-20), is-socjeta` rikorrenti akkwistat plots fi Triq il-Wied l-Imsida ta' cirka 1278 metri kwadri. Jirrizulta li s-socjeta` intimata qed taghmel zvilupp, konsistenti fi blokka ta' bini u garaxxijiet, liema blokka mhux ser tkun fuq il-porzjon ta' art in kwistjoni, u cjoe` mhux fuq l-art b'kejl ta' 40.75 metri kwadri, izda qed isir thaffir u thammil taht dik il-porzjon ta' art biex l-access ghall-garaxxijiet ikun minn fuq il-porzjon ta' art in kwistjoni. Hija din proprju l-kontestazzjoni

principali ghaliex qed jintalab dan il-mandat, peress li s-socjeta` rikorrenti qed tilmenta li dan ser jillimitalha d-drittijiet ta' servitu` li tgawdi fuq l-imsemmija porzjon ta' art.

Klawsoli kontrattwali:

Is-socjeta` rikorrenti esebiet il-kuntratti rispettivi, kemm dak fejn hi akkwistat l-art, Dok B, u kif ukoll Dok A fejn is-socjeta` intimata akkwistat il-porzjonijiet divizi ta' art, izda minn dan il-kuntratt jitnisslu s-servitujiet a favur tas-socjeta` rikorrenti. Fil-kuntratt Dok A, hemm imnizzel hekk rigwardanti l-porzjon ta' art in kwistjoni: -

"Il-venditur bhala sid l-art li tinsab fuq ir-rih tat-tramuntana ghal art in vendita qieghed inissel u jirriserva a favur tieghu dritt ta' passagg bir-rigel u bil-vetturi f'kull hin u ghal dejjem fuq l-art in vendita tal-kejl ta' 40.75 metri kwadri fuq deskritta fil-paragrafu numru 3."

"Il-venditur bhala sid l-art li tinsab fuq ir-rih tat-tramuntana ghall-art in vendita qieghed inissel u jirriserva a favur tieghu d-dritt li jiftah entrata fl-ewwel sular ossia groundfloor sabiex taghti dhul ghal art tieghu mill-art in vendita tal-kejl ta' 40.75 metri kwadri fuq deskritta fil-paragrafu numru 3."

"Il-venditur bhala sid l-art li tinsab fuq ir-rih tat-tramuntana ghal art in vendita qieghed inissel u jirriserva a favur teighu d-dritt li jiftah twieqi f'kull sular ta' bini li l-istess venditur sejjer jibni fuq l-art tieghu li jharsu fuq l-art in

vendita tal-kejl ta' 40.75 metri kwadri u deskritta fil-paragrafu numru 3."

"Il-venditur bhala sid l-art li tinsab fuq ir-rih tat-tramuntana ghall-art in vendita qieghed inissel u jirriserva a favur tieghu bl-accettazzjoni tax-xerrej bhala sid l-art tal-kejl ta' 40.75 metri kwadri ta' altius non tollendi u cjoe` li x-xerrej u l-aventi kawza tieghu ma jkun jista' jibni l-ebda struttura fuq din l-art tal-kejl ta' 40.75 metri kwadri deskritta fil-paragrafu numru tlieta."

Dritt:

Skont l-**artikolu 873(1) tal-Kap 12**, l-iskop ta' mandat ta' inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat. Skont 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 r-rikorrent *prima facie* jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Ghalhekk, bil-ligi, jehtieg li jigu sodisfatti zewg kriterji. L-ewwel kirterju hu li jrid juri li l-mandat hu mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrent, tant li bin-nuqqas tal-hrug tieghu ir-rikorrent ser isofri pregudizzju.[1] It-tieni kriterju hu li r-rikorrent ikun jidher li ghandu *prima facie*

[1] Ara f'dan is-sens "**Grech proprio et nomine vs manfre**`" – A.C. – deciza fl-14 ta' Lulju 1988 Vol. LXXII.ii.290; u "**40 Main Street Catering Establishment Limited vs L-Awtorita` tal-Ippjanar**" (P.A. (RCP) – deciza fit-2 ta' Novembru 2010).

dawk il-jeddijiet.[2] L-insenjament tal-gurisprudenza huwa kostanti f'dan ir-rigward. Fil-fatt, fil-kaz **Mugliette vs Bonnici**, deciz mill-P.A. fil-25 ta' Jannar 2005 inghad:

"Illi bil-ligi jehtieg li r-rikorrent juri zewg hwejjeg biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta' Mandat bhal dak. L-ewwel haga li jrid juri hi l-mandat hu mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrent. It-tieni haga hi li r-rikorrent jidher, li ghandu mad-daqqa t' ghajn (prima facie) dawk il-jeddijiet. Minn kliem il-ligi nfisha iz-zewg elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi. Jekk xi wiehed minn dawn l-elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug ta' mandat bhal dak. Siewi wkoll li wiehed izomm quddiem ghajnejh li l-procedura li hija mahsuba biex titqies talba bhal din hija wahda sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dak kull ma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigh tal-kawza dwar l-istess jedd."

Il-jedd *prima facie* jrid ikun jedd, anke jekk 'prima facie' biex jimmerita harsien. Illi mhux bizzejjed li jkun semplici diffikulta`, disagju jew thassib (Ara **Cassar Pullicino noe vs Caruana Curran noe et** – Qorti tal-Kummerc – 26 ta' Mejju 1995 (Kollez.Vol. LXXIX.iv.1378). Proprju dwar dan l-element tal-jedd *prima facie*, il-Qorti tal-Appell fil-kaz **Grech proprio et noe vs Manfre`** (kollez Vol. LXXII.ii.290) irriteniet:

[2] Ara f'dan is-sens "**Emanuel Sammut vs Josephine Sammut**", P.A. (TM) deciza fil-5 ta' Gunju 2003.

"….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."

Tajjeb li jkun riaffermat li dawn iz-zewg elementi ghall-hrug ta' Mandat huma kumulattivi u mhux alternattivi. Jekk xi wiehed minn dawn l-elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug ta' Mandat. Il-procedura odjerna hija wahda sommarja. Il-fatt li tintlaqa' talba ghall-hrug ta' Mandat, m'ghandux ifisser li l-jedd huwa ppruvat. Kif daqstant iehor m'ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-mandat ikun michud allura l-jedd pretiz ma jezistix. Mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. 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.

Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern, il-Qorti ser taghmel is-segwenti kostatazzjonijiet.

<u>Dritt '*Prima facie*':</u>

Kif premess, is-socjeta` intimata ssostni li s-socjeta` rikorrenti m'ghandhiex l-ebda jedd twaqqfu milli jkompli jibni, u dan ghaliex l-izvilupp qed isir fuq il-proprjeta` li tappartjeni lill-intimat, li ha konjizzjoni tas-servitujiet

relevanti fil-vertenza odjerna, billi mhux ser jibni xejn fuq il-porzjon ta' art in kwistjoni ta' 40.75 metri kwadri.

Is-socjeta` rikorrenti bbazat it-talba taghha fuq il-fatt li d-dritt ta' passagg li tgawdi qed jigi lez billi s-socjeta` intimata qed thaffer u thammel biex l-izvilupp tal-garaxxijiet taht l-art jitkompla mal-bqija tal-blokka. Jidher illi mhuwiex ikkontestat li mhux ser isir bini fuq il-porzjon ta' art *de quo*, b'osservanza ghas-servitu` ta' *altius non tollendi*. Izda, s-socjeta` rikorrenti qed tikkontendi li lanqas m'ghandu jsir thaffir u thammil ghax-xoghlijiet *taht* is-superficje ta' l-istess porzjon ta' art. Ghalhekk, il-kontestazzjoni principali hawnhekk, hija dwar ix-xoghlijiet li qed isiru fis-sottoswol ta' din il-porzjon ta' art. Illi gie esebit **Dok ED1** li juri x-xoghlijiet, kif ukoll l-iskavar.

Is-socjeta` intimata tikkampa fuq il-fatt, li ma kienu saru l-ebda oggezzjonijiet meta nhareg il-permess mill-Awtorita` tal-Ippjanar da parti tar-rikorrent. Izda, jigi ritenut, li l-fatt li s-socjeta` intimata ottjeniet il-permess tal-izvilupp, ma huwiex ta' ostakolu ghar-rikorrent li dejjem ghandu d-dritt li jagixxi ghat-tutela tad-drittijiet tieghu. Illi s-socjeta` rikorrenti mhix tittenta twaqqaf il-progett ta' zvilupp tal-kontro-parti, izda trid twaqqaf u tillimita x-xoghol li qed isir taht is-superfici tal-porzjon ta' art li hija proprjeta` tal-intimat. Bla ebda dubju m'hemmx kontestazzjoni dwar dan, izda *in vista* tas-servitujiet imnizzla fil-kuntratt tal-akkwist tas-socjeta` intimata stess, huwa pretiz li dan ser jippregudika d-drittijiet tas-socjeta` rikorrenti.

Illi l-abbli difensur tas-socjeta` rikorrenti, fit-trattazzjoni rrefera ghal zewg sentenzi, fosthom **Edrichton Holdings Limited vs Emanuel Vella et** (deciza mill-Qorti tal-Appell, fid-29 ta' April 2005), kif ukoll il-kaz l-iehor **Edrichton Holdings Limited vs Kidds Holdings Limited** deciza wkoll mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Marzu 2007. Fil-kaz **Edrichton Holdings Limited vs Vella**, kien beda xoghol ghal garaxx sotterran u pixxina, u hemmhekk, il-kontestazzjoni kienet dwar drittijiet lezi ghal dak li jikkoncerna z-zamma ta' "curtilage" wiesa' hmistax-il pied li jmiss ma' hajt divizorju ta' terz. Il-kaz l-iehor. Il-Qorti tal-Appell irriteniet li:

"Oltre s-suespost, imbaghad, l-ewwel Qorti ekwiparat il-kelma "premises" bhala li "certament tindika kostruzzjoni fuq l-art u fil-fatt hija msemmija ghall-gholi ta' l-istess bini mit-triq". D'dan ir-rigward, din il-Qorti jidhrilha wkoll li tali definizzjoni kif moghtija hija wahda semplicistika zzejjed u ma tiehux kont bizzejjed ta' strutturi u bini mibnijin taht is-superficji jew "semi-basement" – kif fil-fatt jirrizulta li gie mibni l-garaxx min-naha ta' l-appellati – liema tip ta' bini llum sar komunissimu u li dwaru wiehed ma jistax jaqbad u jiddeciedi li darba li ma jkunx sar fil-livell tat-triq, allura dan il-bini ma jistax jitqies bhala "premises".

Kompliet:-

Il-Qorti tifhem li jekk hemm ftehim vinkolanti bejn il-partijiet – kif jirrizulta f'dan il-kaz –li ma jsirx zvilupp ma' din id-

*dawra f'medda, jew ahjar ghal wisgha, ta' hmistax-il pied, dan kien jesigi li tali "area" ma tigix zviluppata, la b'garaxx sotterran (in parte) u wisq anqas minn pixxina li thakkek proprju mal-proprjeta`attigwa."* Il-kaz **Edrichton Holdings Limited vs Kidds Holdings Limited** jitratta l-istess materja, u cjoe`, il-wisa' tal-"curtilage". Din il-Qorti hadet konjizzjoni ta' dawn il-kawzi. Izda, jigi osservat, li fil-kaz in ezami, hadd mill-partijiet mhu jikkampa fuq din il-kwistjoni ta' "curtilage" u d-distanza mill-hajt tal-kontro-parti. Fil-kaz in ezami, l-ilment hu dwar is-servitujiet pretizi senjatament dwar l-*altius non tollendi* u ta' passagg u l-ilment ewlieni tas-socjeta` rikorrenti hi dwar ix-xoghlijiet taht is-superfici tal-art *de quo*, liema xoghlijiet jistghu jilledu d-drittijiet u s-servitujiet vantati.

Illi ghal dak li jirrigwarda s-servitu' ta' *altius non tollendi,* din il-Qorti ma tistax taqbel li dan japplika anke ghall-iskavar ta' art billi dan is-servitu' huwa mahluq biex jaghti dritt lis-sid tal-fond dominanti biex jimpedixxi lis-sid tal-fond servjenti milli *jgholli* l-bini. Ghalhekk mhuwiex applikabbil ghall-iskavar fis-sottoswol .

Illi fit-tielet paragrafu tar-risposta taghha s-socjeta` intimata ssostni li hi ma tridx iccahhad lis-socjeta` rikorrenti tant li tirrikonoxxi kemm id-dritt ta' servitu` ta' passagg u kif ukoll id-dritt ta' *altius non tollendi*, u d-dritt li jinfethu aperturi fuq l-istess porzjon ta' art. Illi gie sottolineat ukoll fis-seba' paragrafu tal-eccezzjonijiet li ghalkemm is-socjeta`

rikorrenti ghandha servitujiet favur taghha, dawn ma jolqtux is-sottoswol tal-imsemmija art.

Difatti, saret referenza ghall-**artikoli 475 u 476 tal-Kodici Civili**.

Ikkunsidrat li hawnhekk, dawn l-artikoli tal-ligi jridu jinqraw flimkien ma' l-**artikoli 323 tal-Kap 16** li jipprovdi:

"*Kull min ghandu l-proprjeta` ta' l-art ghandu wkoll dik ta' l-arja ta' fuqha u ta' dak kollu li tinsab fuq jew taht wicc l-art; hu jista jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l-art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda bla hsara tad-dispozizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni ktieb ta' dan il-kodici u kull dispozizzjoni ohra ta' ligi dwar fortifikazzjoni jew opri ohra ta' difiza.*"

Jigi dedott li, wiehed ma jistax joqghod biss fuq l-**artikolu 323 tal-Kap 16**, minghajr ma jittiehed in konsiderazzjoni dak li ighid l-**artikolu 476 tal-Kap 16** irid jigi applikat ukoll.[3] Ghalhekk, id-dritt assolut tal-proprjeta` huwa limitat bl-**artikolu 476** li jipprovdi hekk:

"*Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitu`, wiehed ghandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu mehtieg,*

[3] Dwar dan is-suggett, hemm gurisprudenza li tindika r-relazzjoni taz-zewg artikoli tal-ligi. Ara **A&N Properties Ltd et vs Charles Busuttil**, P.A. (763/2009) deciza fid-19 ta' Frar 2012, **Joseph Mangion vs Julian Borg**, (Imh. Harding P.A. deciza fit-3 ta' Frar 1983 **Kollez. XXIX-ii-990**), **Ines Zerafa Gregory et vs Josephine Cutajar** (345/2003) P.A. deciza fil-21 ta' Mejju 2007.

billi jittiehdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiz-zmien li giet stabbilita s-servitu` u l-uzu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas hsara tal-fond servjenti."

Illi ma hemmx dubbju fuq id-dritt ta' passagg. Is-servitu`, konsistenti fid-dritt ta' passagg, kif ghandu r-rikorrent tikkostitwixxi servitu li ma jistax jigi prezunt u li jrid jigi stabbilit permezz 'ta titolu.[4] Ladarba, dan jirrizulta mill-kuntratt, hekk kif m'hemm l-ebda kontestazzjoni mill-partijiet li s-socjeta` rikorrenti tgawdi minn dritt ta' passagg, tant li hemm referenza fl-eccezzjonijiet li l-intimat ghandu kull intenzjoni jirripristina dan id-dritt ta' passagg lis-socjeta` rikorrenti la jitlestew ix-xoghlijiet.

Madanakollu taqbel li fuq bazi *prima facie*, ir-rikorrent jista' jsostni li dan id-dritt ta' passagg jirreferi ghall-art tal-fond servjenti, kemm fuq, kif ukoll taht is-superficji.

Ghalhekk, fic-cirkostanzi, il-Qorti taqbel li s-socjeta` rikorrenti rnexxielha tipprova jedd *prima facie* sabiex twaqqaf lis-socjeta` intimata milli tkompli bix-xoghlijiet.

<u>Irrimedjabbilita`:</u>

Fid-dawl ta' dak diga spjegat, il-Qorti tqis li din it-talba tissodisfa t-tieni element ta' necessita` in kwantu, li jekk jitkomplew ix-xoghlijiet, id-drittijiet tas-socjeta` rikorrenti

[4] Ara **Carmelo Galea et vs Giuseppa Aquilina**, Appell Civili deciz fl-20 ta' Lulju 1970**, Giovanni Sant vs Vincenzo Bugeja et** P.A. deciza fit-12 ta' Frar 1959, u **Nazzareno Schembri et vs Leonilda Farrugia**, P.A. (1032/1995/2) deciza fit-18 ta' Frar 2004.

referibbilment ghas-servitujiet mnizzla fil-kuntratt Dok A, jintilfu irrimedjabbilment.

<u>III. DECIDE:</u>

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, wara li rat l-atti kollha relattivi jirrizultalha li gie ppruvat *prima facie* d-dritt vantat mir-rikorrenti u li wkoll jezistu l-elementi necessarji ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni. Ghalhekk tilqa' t-talba u tordna l-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni kif dedotta.

L-ispejjez jithallsu mis-socjeta` intimata.

Degretat.

Onor. Mhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
11 ta' Novembru 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
11 ta' Novembru 2016