MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum l-14 ta' Ġunju, 2018

Mandat ta' Inibizzjoni Numru: 624/2018/1 LM

Karl Iles (KI 81176M), Nathalie Iles *née* Ciappara (KI 37177M)
u Derek Iles (KI 589645M)

vs.

Karlin Ervins Sarkans (KI 126286A)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tar-rikorrenti **Karl Iles, Nathalie Iles *née* Ciappara u Derek Iles** (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti"), li ġie ppreżentat fid-19 ta' April, 2018 u li ġie maħluf minn Karl Iles, li jgħid:

Illi l-esponenti sabiex jikkawtela d-drittijiet tiegħu, jixtieq iżomm lill-intimat milli jkompli jwettaq xogħlijiet fuq l-arja tal-appartament numru sebgħa (7) fil-blokka tal-appartamenti esternament numerata ħdax (11) ġewwa Gunlayer Street, Floriana, kif ukoll fil-passaġġ li jagħti għall-post fl-arja tal-appartament numerat sebgħa (7) fejn preċedentement kien hemm il-washroom numerata tnejn (2), iżda li b'riżultat ta' xogħlijiet illegali mwettqa mill-intimat illum twaqqgħu, kif ukoll milli jkompli jwettaq kull forma ta' xogħlijiet fl-imsemmija blokka ta' appartamenti li b'xi mod jew ieħor jaffettwaw u/jew inaqsu l-godiment tal-proprjetà tar-rikorrenti, bi kwalsiasi mod, materjal u/jew forma, u dan għar-raġunijiet segwenti –

Billi l-esponent Derek Iles flimkien ma' martu, illum mejta, Mary née Farrugia, kien ilu jikri l-appartament internament numerat tnejn (2) fil-blokka tal-appartamenti esternament numerata ħdax (11) ġewwa Gunlayer Street, Floriana sa mill-elf disa' mija tlieta u sebgħin (1973) (recte);

Billi permezz ta' kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia fil-15 ta' Ġunju, 1973, kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok. A, l-esponent xtara u akkwista " ... the utile dominium temporanium for the remainder of the period of seventeen years which commenced on the thirtieth January of the current year of flat number two forming part of a block of flats number eleven, Gunlayer Street, Floriana, inclusive of washroom also numbered two, on the roof of the same block, enjoying in common with other flats in the same block the entrance hall, staircase and roof, also having common drains with the other flats, in the same block, as subject to and enjoying all other easements arising out of its position, with all its rights and appurtenances ...";

Billi permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Eugene Montanaro fit-3 ta' Settembru, 1993, kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok. B, l-esponent Derek Iles flimkien ma' martu, illum mejta, Mary née Farrugia, xtara u akkwista "... in-nofs (1/2) indiviż tal-flat internament immarkat numru tnejn (2) sitwat fit-tieni sular u formanti parti minn blokk ta' seba' appartamenti li jġib in-numru ħdax (11), ġia numru tmienja (8), f'Gunlayer Street, Floriana ... Il-proprjetarji tal-flats numru tnejn (2), tlieta (3) u sitta (6) tal-imsemmi block għandhom dritt ta' passaġġ minn fuq il-parti tal-bejt tal-proprjetarji tal-flats numri wieħed (1), erbgħa (4), ħamsa (5) u sebgħa (7) tal-imsemmi blokk sabiex jilħqu l-kamra tal-ħasil imsemmija bejn il-kaxxa tat-taraġ u l-bitħa. L-imsemmi flat numru tnejn (2)

qiegħed jinbiegħ fl-istat attwali tiegħu u ċioe tale quale u kif mikri u okkupat mill-istess kompraturi Derek Iles u martu Mary Iles bħala r-residenza ordinarja tagħhom. Il-kantina illum inaċċessibbli, l-entrata, il-vestibolu, il-kaxxa tat-taraġ kollha, kompriża s-saqaf tagħha, it-taraġ kollu u l-landings kollha sal-livell tal-bjut tal-istess blokk ta' appartamenti kif ukoll il-piżijiet piji annwi perpetwi gravanti fuq l-istess blokk ta' appartamenti indikati aktar 'il fuq f'dan l-att huma komuni bejn il-proprjetarji kollha tal-appartamenti kollha fl-imsemmi blokk.";

Billi permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Malcolm Licari fil-21 ta' Novembru, 2012, kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok. Ċ, l-esponenti Karl u Nathalie konjugi Iles xtraw u akkwistaw "... in-nofs (1/2) indiviż tal-fond ossia flat numru tnejn (2), fil-blokk numru ħdax (11), ġià numru tmienja (8), Gunlayer Street, bil-Malti magħruf bħala Triq il-Miratur, Floriana, liema flat qiegħed fit-tieni sular ... il-proprjetarji tal-flats numri tnejn (2), tlieta (3) u sitta (6) tal-imsemmi blokk għandhom id-dritt ta' passaġġ minn fuq il-parti tal-bejt tal-proprjetarji tal-flats numri wieħed (1), erbgħa (4), ħamsa (5) u sebgħa (7) tal-imsemmi blokk sabiex jilħqu l-kamra tal-ħasil imsemmija bejn il-kaxxa tat-taraġ u l-bitħa. Il-kantina illum inaċċessibbli, l-entrata, il-vestibolu, il-kaxxa tat-taraġ kollha, kompriża s-saqaf tagħha, it-taraġ kollu u l-landings kollha sal-livell tal-bjut tal-istess blokk ta' appartamenti kif ukoll il-piżijiet piji annwi perpetwi gravanti fuq l-istess blokk ta' appartamenti indikati aktar 'il fuq f'dan l-att huma komuni bejn il-proprjetarji kollha tal-appartamenti kollha fl-imsemmi blokk.";

Billi l-intimat huwa proprjetarju tal-appartamenti internament immarkati wieħed (1) u sebgħa (7) fil-blokk tal-appartamenti inkwistjoni;

Billi fl-istess blokka tal-appartamenti inkwistjoni, senjatament fl-ewwel sular, l-intimat approprja ruħu mill-ambjent formanti parti mill-komun tal-blokka tal-appartamenti riferut bħala l-vestibolu u wettaq xogħlijiet sabiex jinkorpora dan l-ambjent komuni mal-proprjetà tiegħu sabiex jifforma flatlet li nnumera 1A;

Billi fl-14 ta' Jannar, 2018, l-intimat applika mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex iwettaq 'Construction of receded floor at fifth level' permezz tal-applikazzjoni numerata PA/01949/18, ossia għall-kostruzzjoni ta' appartament ieħor fuq l-arja tal-appartament internament numerat sebgħa (7) fl-imsemmija blokka tal-appartamenti;

Billi preċedentement għal din l-applikazzjoni, l-intimat kien ġia wettaq xogħlijiet permezz ta’ liema waqqa’ u kisser il-washroom li fuqha l-esponenti jgawdu dritt tal-użu, hekk kif ċarament indikat fil-kuntratti fuq imsemmija;

Billi l-esponenti, barra li flimkien mas-sidien l-oħra tal-imsemmi blokk, opponew l-applikazzjoni għall-permess magħmula mal-Awtorità tal-Ippjanar, ikkuntattjaw lill-Perit Paul Micallef li huwa mniżżel fl-istess applikazzjoni bħala l-perit responsabbli għall-applikazzjoni inkwistjoni, stante li l-indirizz residenzjali tal-intimat ma kienx magħruf, sabiex l-intimat ineħħi l-materjal ta’ kostruzzjoni minn fuq il-bejt komuni u jagħmel ix-xogħlijiet rimedjali meħtieġa sabiex il-washroom li twaqqgħet mill-intimat li fuqha għandhom dritt ta’ użu l-esponenti tiġi ripristinata, inkluż is-servizzi tad-dawl u l-ilma;

Billi l-permess għal din l-applikazzjoni huwa mistenni li joħroġ fil-jiem li ġejjin u permezz tal-istess l-intimat ser ikompli x-xogħlijiet li ser ikompli jippreġudikaw b’mod irrimedjabbli d-drittijiet tal-esponenti;

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u in kawtela tal-istess drittijiet tagħhom, l-esponenti jitolbu umilment lil din l-Onorabbli Qorti sabiex toħroġ ordni ta’ mandat ta’ inibizzjoni kontra l-intimat sabiex jiġi inibit milli jkompli jwettaq xogħlijiet fuq l-arja tal-appartament internament numerat sebgħa (7) fil-blokka tal-appartamenti esternament numerata ħdax (11) ġewwa Gunlayer Street, Floriana, kif ukoll fil-passaġġ li jagħti għall-post fl-arja tal-appartament numerat sebgħa (7) fejn preċedentement kien hemm il-washroom numerata tnejn (2), iżda li b’riżultat ta’ xogħlijiet illegali mwettqa mill-intimat illum twaqqgħu, kif ukoll milli jkompli jwettaq kull forma ta’ xogħlijiet fl-imsemmija blokka ta’ appartamenti li b’xi mod jew ieħor jaffettwaw u/jew inaqqsu l-godiment tal-proprjetà tar-rikorrenti, bi kwalsiasi mod, materjal u/jew forma.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat, u b’riserva għal kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti.

Rat id-digriet tagħha tad-19 ta’ April, 2018 fejn laqgħet ir-Rikors provvizorjament u rriservat li tipprovdi b’mod definittiv fi stadju ulterjuri, u dan ai termini tal-artikolu 875(2) tal-Kap. 12.

Rat illi l-intimat **Karlis Ervins Sarkans** ta ruħu b'notifikat fl-udjenza li nżammet fit-18 ta' Mejju, 2018, wara li kien hemm diversi tentattivi sabiex l-intimat jiġi notifikat li ma rnexxewx.

Rat ir-Risposta ta' **Karlins Ervins Sarkans**, ippreżentata fl-24 ta' Mejju, 2018, fl-atti ta' dan il-Mandat li tgħid kif ġej:

1. *Illi qabel xejn jiġi sottomess illi m'huwiex minnu illi l-esponent, fil-kapaċità personali tiegħu, huwa proprjetarju ta' xi appartament formanti parti mill-blokk indikat fil-Mandat odjern;*

2. *Illi fi kwalunkwe każ jiġi dikjarat illi ma hemm l-ebda xogħlijiet li qegħdin jitwettqu fil-blokk mertu ta' dan il-Mandat inkluż iżda mhux limitat fuq l-arja de quo u dan kif jirriżulta mir-ritratt tal-istess arja meħud nhar il-15 ta' Mejju, 2018 (Dok. A). Illi għalhekk ma hemm l-ebda għemil x'jiġi miżmum u/jew jitwaqqaf. Filwaqt illi huwa minnu illi l-intimat intavola applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jiżviluppa parti mill-arja imsemmija, tali applikazzjoni għadha qiegħda tiġi pproċessata u fi kwalunkwe każ kull permess jinħareġ mingħajr ħsara għall-jeddijiet illi terzi jista' jkollhom. Konsegwentement ma hemm l-ebda ġustifikazzjoni għall-ħruġ tal-Mandat de quo;*

3. *Illi dwar id-dritt pretiż, mill-kuntratti stess esebiti mir-rikorrenti ma jirriżulta bl-ebda mod, u żgur mhux fil-grad ta' prima facie, l-eżistenza ta' xi dritt fuq xi washroom fuq il-bejt tal-blokk kif allegat tant illi sija fil-kuntratti tal-akkwist fl-atti tan-Nutar Eugene Montanaro tat-3 ta' Settembru 1993 u fl-atti tan-Nutar Malcolm Licari tal-21 ta' Novembru, 2012, kwalunkwe washroom fuq il-blokk huwa proprjetà jew tal-proprjetarji tal-appartament numru sitta (6) jew tal-proprjetarji tal-appartament numru sebgħa (7). Illi għalhekk huwa wkoll nieqes dan l-element essenzjali għall-ħruġ tal-mandat de quo;*

4. *Illi fi kwalunkwe każ, jekk wieħed jikkonsulta l-orthophotos fuq is-sit elettroniku tal-Awtorità tal-Ippjanar referenti għas-sena 2016 (kopja annessa u mmarkata bħala Dok. B), wieħed jinduna illi l-istat tal-bejt inkwistjoni huwa l-istess bħal dak*

eżistenti llum. Illi għalhekk mhuwiex minnu l-allegazzjoni tar-rikorrenti illi riċentement saru xi xogħlijiet fuq l-imsemmi bejt kif allegat;

5. *Illi inoltre l-intimat jiċħad illi huwa fil-kapaċità personali tiegħu u/jew f’xi kapaċità oħra qatt approprja ruħu minn xi partijiet komuni tal-blokk kif allegat mir-rikorrenti sabiex jinkorpora tali ambjent komuni mal-flatlet numerat 1A;*

6. *Illi jekk ir-rikorrenti sofrew xi leżjoni ta’ xi drittijiet, liema leżjoni ma seħħitx b’riżultat ta’ xi azzjoni tal-esponenti, dan sar żmien ilu, u mhux f’xi żmien riċenti, u għalhekk din il-leżjoni, jekk fil-fatt qatt seħħet, ma jnissilx il-ħtieġa tal-ħruġ tal-mandat, għaliex sabiex jiġi reintegrat xi dritt illi r-rikorrenti qed jallegaw li kellhom u li tneħħielhom, m’hemmx lok għall-ħruġ tal-Mandat ta’ Inibizzjoni;*

   Bl-ispejjeż.

Rat id-dokumenti esebiti u l-atti kollha tar-Rikors.

Semgħet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-4 ta’ Ġunju, 2018 fejn ir-Rikors tħalla għal provvediment kamerali li qed jingħata llum.

Rat l-artikoli rilevanti tal-Kap. 12 relattivi għal mandati ta’ inibizzjoni, u partikolarment l-artikoli 831, u 873 sa 877 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

Permezz tat-talba għall-ħruġ tal-mandat odjern (minn issa ’l quddiem “il-Mandat”), ir-rikorrenti, li huma s-sidien tal-appartament bin-numru tnejn (2)

fil-blokka numru ħdax (11), ġewwa Gunlayer Street, il-Furjana, qegħdin jittentaw iżommu lill-intimat milli jkompli jagħmel xogħlijiet fuq l-arja tal-appartament numru sebgħa (7), kif ukoll fil-passaġġ li jagħti għall-arja tal-post numru sebgħa (7) fl-istess blokka, fejn preċedentement kien hemm il-kamra tal-ħasil indikata bin-numru tnejn (2) li r-rikorrenti kellhom aċċess għaliha u l-użu tagħha, u li riċentement twaqqgħet b'rabta mal-iżvilupp li fi ħsiebu jagħmel l-intimat. Ir-rikorrenti jsostnu li huma għandhom jedd ta' passaġġ biex jilħqu l-imsemmija kamra tal-ħasil, u dan hekk kif stipulat fil-kuntratti li permezz tagħhom huma akkwistaw il-proprjetà msemmija, dak tal-15 ta' Ġunju, 1973 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, u dak tat-3 ta' Settembru, 1993, fl-atti tan-Nutar Eugene Montanaro. Ir-rikorrenti jallegaw li minkejja li fost il-partijiet komuni tal-blokka li huma għandhom jedd ta' passaġġ minn fuqha hemm speċifikament il-vestibolu, u mkejjen komuni oħra, l-intimat approprja għalih parti mill-imsemmi vestibolu sabiex inkorporah ma' proprjetà tiegħu u b'hekk ifforma flatlet bin-numru 1A. Ir-rikorrenti jilmentaw li bix-xogħol li fi ħsiebu jwettaq l-intimat fuq l-arja tal-appartament numru sebgħa (7) fl-istess blokka, sabiex fuq din l-arja jibni appartament ieħor, ser ikun qiegħed iċaħħadhom milli jeżerċitaw jedd li huma għandhom fuq din l-imsemmija kamra, li mhu ser jibqgħalhom l-ebda aċċess għaliha. Inoltre, ir-rikorrenti jgħidu li fil-preżent huma diġà mhumiex jeżerċitaw il-jedd li jippretendu li għandhom, stante li din il-kamra diġà twaqqgħet mill-intimat.

L-intimat min-naħa tiegħu wieġeb li hu mhux sid ta' din il-proprjetà f'ismu personali, għalkemm minn dak li għandha quddiemha l-Qorti u minn dak li ġie

ttrattat mid-difensuri tal-partijiet, mhuwiex ċar min huwa s-sid tal-proprjetajiet imsemmija mir-rikorrenti. Inoltre l-intimat ċaħad li hu qiegħed iwettaq xogħol ta' kostruzzjoni jew ta' twaqqigħ fil-blokka, minkejja li kkonferma li hemm applikazzjoni pendenti quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar li għad trid tiġi pproċessata, fir-rigward ta' żvilupp li hu fi ħsiebu jwettaq fuq is-sit. L-intimat jallega li r-rikorrenti m'għandhom l-ebda jedd fuq il-kamra tal-ħasil inkwistjoni, u li skont dak li jirriżulta mill-*orthophoto* esebit, jidher ċar li l-kamra tal-ħasil ilha li twaqqgħet minn qabel l-2016, biex b'hekk ipprova jxejjen il-pretensjoni tar-rikorrenti li huma għandhom xi pussess fuq il-kamra inkwistjoni.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Ir-rikorrenti ppreżentaw kopji tal-kuntratti li permezz tagħhom akkwistaw il-proprjetà inkwistjoni fi stadji differenti (nofs indiviż ta' Derek Iles u d-defunta martu Mary, u n-nofs indiviż l-ieħor ta' Karl u Nathalie Iles). Oriġinarjament, ir-rikorrent Derek Iles kien akkwista l-utile dominju temporanju għal perijodu ta' sbatax-il sena tal-appartament bin-numru tnejn (2), li jinsab fil-blokka numru ħdax (11), Gunlayer Street, il-Furjana, bil-*washroom* numru tnejn (2) fuq il-bejt tal-istess blokk, bit-tgawdija tal-partijiet komuni tal-istess blokka flimkien mal-utilisti u/jew sidien tal-proprjetajiet l-oħra tal-blokka, u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia tal-15 ta' Ġunju, 1973.[1]

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.

Permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Settembru 1993 fl-atti tan-nutar Eugene Montanaro[2], ir-rikorrent kien akkwista (flimkien ma' martu, illum defunta), in-nofs indiviż tal-flat internament markat numru tnejn (2), sitwat fit-tieni sular u formanti parti minn blokk ta' seba' appartamenti li jġib in-numru ħdax (11) ġia numru tmienja (8), f'Gunlayer Street, Floriana. Il-parti tal-kuntratt li tirrigwardja l-kamra tal-ħasil inkwistjoni tgħid hekk, 'Il-proprjetarji tal-flats numri tnejn (2), tlieta (3) u sitta (6) tal-imsemmi blokk għandhom id-dritt ta' passaġġ minn fuq il-parti tal-bejt tal-proprjetarji tal-flats numri wieħed (1), erbgħa (4), ħamsa (5) u sebgħa (7) tal-imsemmi blokk sabiex jilħqu l-kamra tal-ħasil imsemmija bejn il-kaxxa tat-taraġ u l-bitħa.' Dispożizzjonijiet identiċi huma mniżżla fil-kuntratt tal-21 ta' Novembru, 2012 fl-atti tan-nutar Malcolm Licari li permezz tiegħu Karl u Nathalie Iles akkwistaw in-nofs indiviż l-ieħor tal-proprjetà tar-rikorrenti.[3]

Konsiderazzjonijiet legali:

Sabiex mandat bħal dak mitlub mir-rikorrent jirnexxi, jeħtieġ li jkun ibbażat fuq jedd pretiż, li dan il-jedd *prima facie* jkun gawdut mir-rikorrenti, u li l-istess rikorrenti jkun ser isofri preġudizzju irrimedjabbli jekk ma jiġix ikkawtelat bil-mandat.

[2] *A fol.* 10 sa 16 tal-proċess.
[3] *A fol.* 17 sa 23 tal-proċess.

Skont l-artikolu 873(1) tal-Kap. 12 li jistabbilixxi r-rekwiżiti ġenerali għall-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni, l-iskop ta’ mandat ta’ din ix-xorta huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista’ tkun ta’ preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.

Illi skont l-artikolu 873(2) tal-Kap. 12:

> “873. (2) 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 dak ir-rikorrent *prima facie* jidher li għandu dawk il-jeddijiet.”

Illi jirriżultaw minn dan l-artikolu tliet presupposti għall-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni:

(1) Ikun sejjer isir xi att li jista’ jkun ta’ preġudizzju għal xi jedd tar-rikorrenti. Il-periklu jkun għad-dritt fiż-żmien meħtieġ biex jinkiseb pronunzjament fil-mertu, ’l hekk imsejjaħ *periculum in mora;*[4]

(2) Iż-żamma tal-imsemmi att tkun meħtieġa biex jiġi mħares dan il-jedd. Tenut kont tal-fatt illi s-subinċiż (2) huwa marbut mas-subinċiż (1) tal-artikolu 873 tal-Kap. 12, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-grad ta’ preġudizzju. Rikonoxxut il-jedd *prima facie* tar-rikorrenti, il-grad ta’ preġudizzju rikjest sabiex jiġi akkordat il-ħruġ tal-Mandat, huwa wieħed “li ma jkunx jista’ jiġi rrimedjat”. Irid jingħad ukoll illi jekk l-inkonvenjent jew

[4] Ara f'dan is-sens **Sonia Grech *pro et noe vs. Stephanie* Manfré,** Q.A.,14.07.1988, Kollez.Vol. LXXII.ii.290, u **40, Main Street Catering Establishment Limited *vs.* L-Awtorità tal-Ippjanar**, P.A., 02.11.2010.

in-nuqqas lamentat jista’ jitneħħa, imqar b’deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat.

Illi apparti 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***[5]:

> “Tqis illi huwa wkoll miżmum li l-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni ma jingħatax ġeneralment 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.”

Il-Qorti m’għandhiex toħroġ Mandat bħal dan jekk ma tkunx sodisfatta li l-imsemmi Mandat huwa neċessarju sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent u ċjoè dannu irrimedjabbli li jinneċċesita rimedju adegwat. F’sentenzi oħrajn il-Qrati tagħna jkomplu jelaboraw fuq dak li jfisser dannu irrimedjabbli u l-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fil-proċeduri fl-ismijiet **Angelo Xuereb *et noe vs.* Marin Hili *et noe*** (Rikors Numru 3135/94) tispjega:

> “… il-frażi ‘tkun ta’ ħsara’ (fl-Art. 873(1) tal-Kap. 12) għandha tingħata interpretazzjoni li dak li qed jipprova jiġi inibit, jekk ma jiġix inibit, jista’ jkun ta’ preġudizzju fis-sens li mhux biss jikkawża ħsara però li jikkawża ħsara li m’hemmx alternattiva għalih almenu fil-mori tal-kawża jew li l-alternattiva hija sproporzjonata …”.[6]

[5] P.A., 13.05.2014.

[6] Dan l-insenjament jirrifletti duttrina illi kienet diġà ġiet stabbilita u enunċjata preċedentement mill-Qrati nostrani fosthom, *inter alia*, fil-proċeduri fl-ismijiet **Avukat Dottor Victor Borg Grech** *vs.* **Joseph Gasan et** (Rikors Nru.

(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, fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Sonia Grech *pro et noe vs.* Stephanie Manfré**[7] sostniet 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 huwiex suxxettibbli għal suċċess fl-azzjoni fil-mertu, iżda biss jekk il-jedd pretiż jikkwalifikax bħala tali għall-finijiet 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 fil-mertu, il-Mandat jinħareġ favur dak li "jidher", fi kliem l-istess liġi, mal-ewwel daqqa t'għajn li għandu raġun, jiġifieri b'mod verosimili jew plawsibbli, fi kliem ieħor b'mod li jitwemmen jew ikun

3984/92), **Victor Mizzi *vs.* Joseph Gasan et** (Rikors Nru. 4216/92) u fid-digriet fl-ismijiet **Perit John Gambina *vs.* Fithome Limited**, P.A., 28.01.2005.
[7] 14.07.1988, Kollez. LXXII.II.295.

kredibbli. Dan min-naħa l-waħda jeskludi pretensjonijiet li huma frivoli jew assurdi, jew saħansitra fejn hemm mera possibbiltà u min-naħa l-oħra jeskludi l-ħtieġa li l-pretensjoni jkollha probbabilità kbira li tintlaqa' fil-mertu. 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 pretensjoni 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) Il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura eċċezzjonali. Illi kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Mugliett *vs.* Saviour Bonnici**:

> "Illi … l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provvediment legali. Il-ħarsien li l-liġi qegħda 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 ippruvat. Bħalma lanqas ifisser 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-għemil 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."[8];

(5) "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. B'dan il-mod, il-Mandat ma jibqax 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."[9]

(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.[10]

Ikkunsidrat:

Dak li trid tistabbilixxi llum din il-Qorti hu jekk mad-daqqa t'għajn jidhirx li r-rikorrenti għandhom l-jedd li qiegħdin jipprovaw jikkawtela, u ċjoè dak li jagħmlu użu minn passaġġ fil-komun tal-blokka inkwistjoni sabiex jaċċedu għal kamra tal-ħasil li ilhom jagħmlu użu minnha sa mill-1973, għat-tul ta' żmien kollu li fih ir-rikorrent Derek Iles kien ċenswalist tal-proprjetà inkwistjoni, u saħanistra wara li akkwista l-proprjetà b'titolu assolut, fejn kien hemm referenza fil-kuntratt tal-akkwist għall-jedd li hu għandu li juża

[8] P.A., 25.01.2005.
[9] Ara sentenza fl-ismijiet **Avukat Dr John Gauci *vs.* Direttur tal-Kuntratti**, P.A., 18.07.2008.
[10] **Marica Cassar *et vs.* Del Sol Properties Limited,** P.A., 27.12.16.

din il-kamra billi jaċċedi għaliha mill-passaġġ komuni. Ir-rikorrenti jgħidu li huma llum itteħdilhom l-pussess jew ossia l-jedd li kellhom li jużaw l-imsemmija kamra stante li din twaqqgħet bħala parti mill-pjanijiet li għandu l-intimat biex jiżviluppa l-arja tal-appartament tiegħu, dak bin-numru sebgħa (7). Minkejja li l-intimat jgħid li l-proprjetà inkwistjoni mhix tiegħu personali, madanakollu ma nġiebet l-ebda prova dwar is-sjieda tal-imsemmija proprjetà, filwaqt li jidher li l-applikazzjoni għall-ħruġ tal-permess tal-iżvilupp saret f'isem l-intimat personalment.

Minn dak li semgħet il-Qorti jidher li minkejja li l-permessi għall-iżvilupp għadhom ma ħarġux, l-intimat diġà għamel xogħol ta' twaqqigħ b'rabta mal-iżvilupp li għandu fi ħsiebu li jagħmel, tant li l-*washroom* inkwistjoni diġà twaqqgħet. Il-Qorti mhix ser tidħol fil-mertu tal-argument imqajjem mill-intimat li l-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar jinħareġ mingħajr preġudizzju għall-jeddijiet ta' terzi, u tqis li jekk hemm mod kif jista' jsir l-iżvilupp propost mingħajr ma jiġu leżi l-jeddijiet ta' terzi, għandu jsir hekk. Madanakollu din il-Qorti mhix f'pożizzjoni li tiddetermina li mqar fuq livell ta' *prima facie* dan jista' jsir, stante li pjanti annessi mal-applikazzjoni tal-iżvilupp ma ġewx ippreżentati, u għalhekk mhux possibbli għall-Qorti li tgħid li jekk iseħħ l-iżvilupp propost, il-jeddijiet tar-rikorrenti jistgħu b'xi mod jibqgħu mhux mittiefsa.

Li għandha quddiemha din il-Qorti huwa kuntratt li mingħajr dubju jagħti jedd lir-rikorrenti jaċċedu għall-kamra imsemmija naturalment sabiex jagħmlu użu minnha. Il-fatt li din il-kamra twaqqgħet ifisser li anki jekk ir-

rikorrenti għandhom jedd kweżit sabiex jagħmlu użu mill-istess kamra, madanakollu huma qegħdin jiġu mfixkla fit-tgawdija tagħhom, tant li l-oġġett li fuqu setgħu jeżerċitaw il-jedd tagħhom, illum m'għadux hemm. Madanakollu jidher ċar li jekk l-intimat jitħalla jiżviluppa l-arja tal-appartament tiegħu b'tali mod li jimblokka l-passaġġ li s'issa għadu jwassal għall-kamra tal-bejt jew ossia għall-bejt stante li din twaqqgħet, il-jedd kweżit li għandhom ir-rikorrenti ser jispiċċa darba għal dejjem, u ser ikun diffiċli ferm għalihom li b'xi mod jagħmlu użu minn dak il-jedd. Il-preġudizzju li ser isofru r-rikorrenti hu akbar minn dak li ser isofri l-intimat jekk kemm-il darba sabiex jiżviluppa l-arja tal-appartament tiegħu ser ikun hemm il-ħtieġa li jinbidlu l-pjanti sabiex il-passaġġ jibqa' joffri aċċess lir-rikorrenti għall-bejt jew għall-kamra tal-bejt kif stipulat fil-kuntratt tal-akkwist tagħhom.

F'dan is-sens, il-Qorti tqis ukoll li jekk il-jedd li għandhom ir-rikorrenti li jaċċedu għal dik il-parti tal-bejt jintilef, dan ikun intilef darba għal dejjem, stante li imkien ma ġie ppruvat li jekk jingħalaq l-aċċess li kien gawdut minnhom sa issa, ser ikun hemm aċċess alternattiv, jew li jekk jinbena l-iżvilupp li għandu fi ħsiebu l-intimat, huma ser ikollhom jedd għal xi kamra oħra li ser tinbena fuq l-arja ta' dak l-iżvilupp.

Il-Qorti kkunsidrat li sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrenti, għandha tilqa' t-talba tagħhom għall-ħruġ ta' dan il-mandat, u għandha tinibixxi lill-intimat milli jkompli jagħmel xogħlijiet fuq l-arja tal-appartament numru sebgħa (7) fil-blokka numru ħdax (11) f'Gunlayer Street, il-Furjana, kif ukoll fil-passaġġ

li jagħti għall-arja fuq dan l-appartament. Sa fejn l-inibizzjoni ntalbet mir-rikorrenti sabiex l-intimat jitwaqqaf milli jagħmel xi ħaġa (*obligazione di non fare*), u sa fejn il-Qorti tqis li jikkonkorru l-elementi kollha stipulati fil-liġi għall-ħruġ ta' mandat bħal dan, il-Qorti qiegħda tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti sabiex il-jeddijiet tagħhom jiġu kkawtelati kif mitlub.

Decide

Illi għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda tilqa' t-talba tar-rikorrenti sabiex l-intimat jiġi inibit milli jkompli jagħmel xogħlijiet fuq l-arja tal-appartament numru sebgħa (7) fil-blokka numru ħdax (11), Gunlayer Street, il-Furjana, kif ukoll fil-passaġġ li jagħti għall-arja fil-post numru sebgħa (7) fejn preċedentement kien hemm il-*washroom* numru 2, fil-blokka inkwistjoni, u dan sabiex jiġi evitat li l-jeddijiet li r-rikorrenti jidher li għandhom *prima facie* fuq l-imsemmija proprjetà jiġu estinti darba għal dejjem bis-saħħa tal-iżvilupp li hu maħsub li jsir mill-intimat.

Bl-ispejjeż ta' din il-proċedura jitħallsu mill-intimat.

Mogħti kameralment fl-14 ta' Ġunju, 2018.