FIL-QORTI ĊIVILI – PRIM AWLA

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum, il-Hamis, 3 ta' Awissu, 2023

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` **Mandat ta` Inibizzjoni Numru 935/2023ISB** fl-ismijiet :

Nazzareno Caruana (ID 598340M) u Antonia Caruana (ID 134845M)

Vs

Pacifiko Agius (ID 231253M)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fit-2 ta' Gunju 2023 fejn ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex iżżomm lill-intimat milli :

> *Jiftaħ jew jibni kwalsijasi tieqa jew apertura oħra jew altrimenti jkompli jibni, jiftaħ jew altrimenti jikkompleta kwalsijasi tieqa jew apertura oħra li tagħti għal fuq l-appartament numru erbgħa (4), Ascot Flats, Triq it-Tamar, Qawra, San Pawl il-Baħar, in vjolazzjoni tal-Artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili jew altrimenti joħloq servitujiet ġodda fuq il-fond di proprjetà tar-rikorrenti.*

u dan għar-raġunijiet u l-premessi maghmula fir-rikors promotur, cioe`:

1. Illi l-esponenti huma l-propjetarji tal-appartament numru erbgħa (4), Ascots Flats, Triq it-Tamar, Qawra, San Pawl il-Baħar, li ġie akkwistat in virtù ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion datat 4 ta' Mejju 2009 – anness Dok. 'A'.

2. Illi l-imsemmi appartament jinkludi shaft intern fl-arja tiegħu.

*3. Illi l-intimat ottjena permess għall-iżvilupp bin-numru tar-referenza PA/1458/19 sabiex jestendi penthouse nin-numru 14, Ascot Court, Triq it-Tamar, Qawra, limitati ta' San Pawl il-Baħar u jibni serje ta' appartamenti fl-arja sovrapposta għall-istess penthouse, Dok. 'B'.**

4. Illi minn eżami tal-pjanti approvati permezz tal-imsemmija permessi jirriżulta mad-Daqqa t'għajn li l-intimat ser jiftaħ serje ta' twieqi li jagħtu għal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti bi ksur tal-Artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili.

5. Illi l-intimat diġa beda l-formazzjoni ta' wħud mill-imsemmija twieqi hekk kif jirriżulta mill-annessi ritratti 'C' u 'D'.

6. Illi x-xogħolijiet li bi ħsiebu jagħmel l-intimat ser jiksru d-drittijiet patrimonjali tar-rikorrenti.

7. Illi għandu jirriżulta anki fuq bażi prima facie li dan il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li bl-aġir tiegħu l-intimat ser jippreġudika d-drittijiet patrimonali tal-esponenti b'mod irrimedjabbli.

8. Illi in oltre r-rikorrenti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex pendenti l-għoti ta' digriet finali, jogħġobha tilqa' dan il-mandat provviżorjament ai termini ta' l-Artikolu 875(2) tal-Kap. 12.

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors promotur.

Rat id-**digriet** tagħha tat-2 ta' Gunju 2023, fejn laqgħet it-talba tar-rikorrenti b'mod provvizorju, ordnat in-notifika tal-atti lill-intimat bi żmien prefiss biex iwieġeb, u fejn appuntat ir-rikors għas-smigh ghall-udjenza tal-21 ta' Gunju 2023.

Rat li l-intimat kien debitament notifikat.

Rat ir-**Risposta** tal-intimat pprezentata fl-14 ta' Lulju 2023, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti:

Dan il-mandat <u>għandu jiġi miċħud</u> bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, kemm għar-raġunijiet li ġejjin, kif ukoll għal dawk li tidentifika din l-Onorabbli Qorti fid-digriet tagħha.

L-esponenti se jagħti retroxena tal-fatti; nibdew bil-fatt illi kif jidher mill-pjanti esebiti mir-rikorrenti stess, dak li qed jitkellmu dwaru r-rikorrenti ma hijiex eżattament l-proprjetà tar-rikorrenti. Huwa xaft li anke mill-posizzjoni tiegħu, jidher ċar li huwa intiż għall-ħwejjeġ komuni, għad illi r-rikorrenti għandhom dritt jidħlu fih. Ma huwiex bitħa, imma xaft bejn wieħed u ieħor retropost.

Terġa, l-esponenti jaf li dan ix-xaft lanqas huwa proprjetà tar-rikorrenti; imma dan fatt li jiżboq il-prima facie, u allura fuq dan sejjer jieqfu hawn, u l-esponenti se jwieġeb, <u>fuq bażi ta' mingħajr preġudizzju</u>, taħt l-assunzjoni avvanzata mir-rikorrenti illi huma s-sidien ta' dan ix-xaft. L-esponenti mhux jgħid li huma, imma se jwieġeb daqslikieku kienu s-sidien.

Il-blokka nbniet fiż-żmien is-snin disgħin mill-familja Agius; nbiegħet lil Peter u Carmen Samut fit-2 ta' Novembru 1994 u mbagħad inbiegħet minn Sammut lir-rikorrenti fl-4 ta' Mejju 2009. Mill-provenjenza tar-rikorrenti stess, kif ukoll mill-akkwist tal-intimat nhar 12 ta' Ottubru 1994, hemm indikat illi Pacifico Agius jista' jibni. <u>Sa mill-bidu nett kien hemm l-intenzjoni ċara u inekwivoka li se jibnew aktar appartament</u>, naturalment salv il-ħruġ tal-permessi mill-awtoritajiet. Hija l-fehma tal-intimat illi jkun assolutament kontradittorju jekk mhux kemmxejn assurd (absurda sunt vitanda) illi jkun kuntrattwalment stipulat (u paċifiku) illi Pacifico Agius jista' jibni l-arja, imma mbagħad jiġi konkluż illi ma jkunx jista' jeżerċita obbligu sanitarju li jagħmel tieqa fil-bini li kulħadd jaqbel li mhux biss għandu bis-saħħa tal-artikolu 320 tal-Kapitolu 16, imma wkoll bis-saħħa ta' disposizzjonijiet kuntrattwarji varji.

Imbagħad, irridu ngħidu x'inhi r-realtà tal-fatti - b'kull rispett, dawn it-twieqi bl-ebda mod ma huma se jtellfu lir-rikorrenti jew ineħħulhom xi privatezza (għax twieqi hemm diġà, u t-twieqi sa jagħtu ġo art ta' xaft li ma għandha l-ebda użu 'privat'); huwa evidenti, kif jiġri spiss, li dan il-mandat sar bi skop li mbagħad, jekk jintlaqa', ir-rikorrenti jitolbu l-flus, fis-solita tattika b'liema t-twieqi jsiru commodity li tissarraf fi flus, daqslikieku tieqa hija xi oġġett negozjabbli in commercium. Il-verità

hija waħda – dawn it-twieqi f'xaft ma jdejqu l-ħadd, u l-intenzjoni tar-rikorrenti hija li tiġbor xi ħaġa wara li tgħawweġ biżżejjed idejn ir-rikorrenti b'dan il-mandat.

Għandu mbagħad jingħad illi tant illi sa mill-bidu nett minn meta nbniet il-blokka (kif riżultanti mill-provenjenza tat-titlu tar-rikorrenti) kien hemm l-ħsieb li s-sid tal-arja jkun jista' jibni bla xkiel, illi kemm fil-provenjenza, kif ukoll fil-kuntratt t'akkwist tar-rikorrenti stess, hemm indikat b'mod ċar illi "l-fond in vendita (...) huwa soġġett għas-servitù li jirriżultaw mill-posizzjoni tiegħu". Irridu nħarsu lejn din il-klawżola fil-kuntest tar-realtà tal-blokka. L-appartament fuqu għandu arja li kuntrattwalment, diversi darbi ingħad illi tista' tinbena. Il-"posizzjoni" tal-appartament hija li fuqu għandu arja, li biex tinbena, loġikament trid tirrispetta l-ħtiġijiet sanitarji, ċioè li jinfetħu twieqi.

Apparti dan, hemm fatt ieħor x'jiġi ikkunsidrat, li sa fejn jaf ir-rikorrenti, qatt ma ġie indirizzat speċifikament fil-ġurisprudenza tagħna. Ir-rikorrenti qegħdin jistrieħu fuq liġi, l-artikolu 443 tal-Kapitolu 16, li hija liġi ġenerali, li qatt ma nbidlet mill-konsolidazzjoni tal-Kodiċi Ċivili – fis-sena 1870 – sal-lum. Ma għandux għalfejn jingħad illi fl-1870, ir-realtajiet tal-ippjanar u l-kostruzzjoni kienu ferm differenti mil-lum, u llum fin-norma taċ-ċirkostanzi preżenti, din il-liġi fid-dawl ta' realtajiet bħal dawn spiss effettivament għandha titqies illi tikkostitwixxi desuetudo. Minn banda l-oħra, l-intimat irid jissodisfa liġijiet u rekwiżiti <u>speċjali</u>, misjuba fil-leġislazzjoni sussidjarja numru 552.22, introdotti fl-2016 (u mhux fi żmien meta l-kunċett ta' appartament kien għadu mitt sena 'il bogħod) u emendati l-aħħar fl-2020. Ara f'dan is-sens ir-regolamenti 12(1) u 13 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 552.22. L-esponenti naturalment ma huwiex jgħid li l-artikolu 443 ma japplika qatt, imma irid jinqara fil-kuntest ta' żewġ massimi ażjomatiċi importanti ferm: lex specialis derogat generalis u lex posterior derogat legi priori. Hawnhekk inzerta li dawn iż-żewġ massimi, <u>it-tnejn li huma jagħtu raġun lill-intimat</u>.

Rat id-dokumenti ppreżentati.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma.

Semgħet is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet fl-udjenza tas-26 ta' Lulju 2023 u rat illi r-Rikors tħalla għal provvediment *in camera*, kif qed isir illum.

Ikkunsidrat:

Illi skond l-**Artikolu 873(1) tal-Kap12** tal-Ligijiet ta' Malta, l-iskop ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.

Issa skond l-**Artikolu 873(2) tal-Kap 12**, il-Qorti m`għandhiex toħrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieg sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent '*prima facie*' jidher li għandu dawk il-jeddijiet.

Fil-fatt mill-Artikolu 873(2), joħorgu żewg elementi li r-rikorrent jrid jissodisfa:

1) fl-ewwel lok, irid juri li l-mandat huwa meħtieg sabiex jitħarsu jeddijiet li qed jippretendi li għandu; u

2) fit-tieni lok, irid jipprova li *prima facie* għandu dawn il-jeddijiet.

Appuntu dwar il-prova *prima facie* tal-jeddijiet, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fil-kawza **Grech pro et noe vs Manfre`**[1] qalet hekk:

> *... 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.*

L-elementi li jwasslu ghall-ħrug tal-Mandat huma kumulativi u mhux alternattivi. Li allura jfisser illi jekk xi wieħed mill-elementi ma jirriżultax, il-Qorti hija obbligata tiċħad it-talba għall-ħrug tal-Mandat mitlub. Huwa ukoll riaffermat li l-proċedura tal-lum hija mahsuba biex tkun waħda sommarja.

Il-fatt illi tintlaqa` talba għall-ħrug tal-Mandat, m`għandux ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Kif daqstant ieħor m`għandux ifisser li jekk il-ħrug tal-Mandat ikun miċħud, allura l-jedd pretiż ma jeżistix. Unikament ghall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux kompitu ta` din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu.

Ħadd mill-partijiet ma jista` jew m`għandu jippretendi li mad-"*daqqa t`ghajn*" għandha tkun propju din il-Qorti li tiddeċiedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-proċedura speċjali u partikolari tal-Mandat ta` Inibizzjoni.

[1] 14 ta` Lulju 1988, (Kollez. Vol. LXXII.II.290)

Finalment irid jiġi preċizat ukoll illi l-Mandat ta` Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali. Għalhekk ma jistax ikun hemm il-hruġ tal-Mandat jekk il-ħsara li minnha r-rikorrent ikun qiegħed jilmenta tkun tista` tiġi rimedjata mod ieħor.

Dan kollu qed jinghad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tiddeċiedi finalment dwar il-pretensjonijiet tagħhom fil-mertu iżda huwa limitat u ċirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-liġi sabiex ikun operattiv Mandat ta` Inibizzjoni.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi jirrizulta f'dan il-kaz illi r-rikorrenti qed jippretendu illi ghandhom dritt izommu lill-intimat milli jiftah twieqi jew aperturi li jaghti ghal fuq il-fond taghhom jew altrimenti johloq servitujiet godda fuq il-fond di proprjeta' tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-fond taghhom, appartament numru 4, fil-blokk de quo, jinkludi shaft intern bl-arja tieghu, liema shaft interm huwa mmarkat bl-ittra "X" fuq il-pjanta a fol 13 tal-process.

Fit-trattazzjoni tieghu, l-abbli difensur tar-rikorrenti ighid illi d-**dritt *prima facie*** huwa car - dak illi ma jkunx hemm zieda ta' servitujiet ma' dawk illi diga' hemm. Minn naha l-ohra jsostni illi **l-pregudizzju** li jistghu jsorfu r-rikorrenti jemani (a) mill-fatt illi mhux bilfors illi jkun jista' jsir riprestinar tax-xogholijiet, (b) illi l-istat ta' fatt tal-llum in kwantu s-servitujiet illi jezistu ghandu jigi salvagwadrjat u (c) illi l-introspezzjoni illi jistghu isofru r-rikorrenti fl-interim huwa irrimedjabbli.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi minn naha tieghu, l-intimat isostni, kemm fir-risposta tieghu u kif ukoll fit-trattazzjoni tal-abbli difensur tieghu, illi huwa minn dejjem zamm id-dritt illi jtella' sulari ohra, u dan jirrizulta mill-kuntratti kollha. F'dan il-kuntest ma jidhirx illi hemm xi negazjzoni tal-intenzjoni tieghu illi jiftah l-aperturi u t-twieqi kif msemmi fir-rikors.

Jghid ulterjorment illi s-shaft de quo mhux proprjeta' tar-rikorrenti u huwa evidenti illi huwa intiz ghall-hwejjeg komuni. Indipendentament ta' min huwa s-shaft bhala proprjeta', l-intimat isostni illi l-ebda tieqa jew fetha ma hi ser ittellef lir-rikorrenti jew tnehhilhom privatezza. Ulterjorment ighid illi hemm zewg fatturi li jirrizultaw ripettittivi fil-kuntratti kollha esebiti (a) illi s-sid originali zamm id-dritt illi jibni l-arja u (b) illi "l-fond de quo huwa soggett ghas-servitu' illi jirrizultaw mill-posizjzoni tieghu" u jsostni ghalhekk illi huwa kontrarju sensu illi jken hemm

dikjarazzjoni wahda illi ma ssegwix l-ohra. Jaghmel ukoll referenza ghar-regolamenti sanitarji in sostenn tad-dritt tal-klijent tieghu illi jibni is-sulari bit-twieqi u aperture kif progettati.

Dan kollu magħdud, il-Qorti **ikkunsidrat ulterjorment**:

Illi din il-Qorti mhix ser tidhol fil-kwisjtoni jekk is-shaft hux proprjeta' tar-rikorrenti jew le – dak *se mai* mertu. Il-Qorti tistrieh biss f'dan l-istadju fuq dak li jikkostitixxi stat ta' fatt – ossia illi l-ftuh ta' twieqi u aperturi sejjer izid is-servitujiet fuq l-istess shaft. Ghalhekk il-Qorti tqis illi d-dritt prima facie tar-rikorrenti huwa ppruvat.

In kwantu ghall-pregdizzju, il-Qorti tqis illi ma hemmx dubbju illi llum r-rikorrenti gja ghandhom twieqi u aperturi ohra illi jharsu fuqhom, u allura ma tqis illi l-pregudizzju li jallegaw illi jistghu isofru huwa tali illi jimmerita illi tintlaqa' din il-procedura straordinarja. Fuq kollox, ma hemmx dubbju f'mohh il-Qorti, anke kif jirrizulta mir-ritratti esebiti, illi f'kaz u f'eventwalita' illi jkun hemm ordni ta' riprestinar u gheluq ta' twieqi u aperturi, dak ikun possibbli li jsir.

Illi in kwantu illi l-procedura ta' Mandat ta' Inbizzjoni hija procedura eccezzjonali u li z-zewg rekwiziti huma kumulattivi, il-Qorti ma thossx ghalhekk illi l-Mandat ta' Inibizzjoni mitlub ghandu jintlaqa'. Il-Qorti mhix konvinta illi l-mandat mitlub huwa meħtieg sabiex jitħarsu jeddijiet li qed jippretendu li ghandhom ir-rikorrenti, anke jekk tali jeddijiet jirrizultaw fuq il-livell rikjest mill-ligi f'dawn il-proceduri.

GĦALDAQSTANT, għar-raġunijiet kollha premessi, din il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi :

(a) **tirrevoka** *contrario imperio* d-digiret taghha tat-2 ta' Gunju 2023 safejn il-Mandat kien milqugh b'mod provvizorju, u

(b) **tichad** it-talba għall-ħrug tal-Mandat b'mod definittiv.

Spejjeż ta' din il-proċedura a karigu tar-rikorrenti.

Mogħti *in camera*, illum, il-Hamis, 3 ta' Awissu, 2023.

Ian Spiteri Bailey	**Marisa Bugeja**
Onor. Imhallef	**Deputat Registratur**