MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tat-8 ta' Mejju, 2014

Mandat Numru. 677/2014/1

Tabib Lucienne Attard u l-Avukat Albert Libreri

vs

Joseph Zammit sive Joe u Marianne Zammit

Il-Qorti

Rat ir-rikors ta' Dr. Lucienne Attard u Dr. Albert Libreri ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni tal-5 ta' Mejju 2014 kontra l-konjugi Joseph u Marianne Zammit;

Rat ir-risposta tal-konjugi Zammit li opponew il-hrug tal-mandat;

Rat l-atti u semghet lid-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat

Premess li l-ghan ta' talba ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli taghmel xi haga li tista tkun ta' hsara jew pregudizzju lil parti li titlob il-hrug tal-mandat. Bil-ligi jehtieg li r-rikorrenti juri zewg hwejjeg biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta' mandat bhal dak. L-ewwel haga li jrid juri hi li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrenti tant li bin-nuqqas ta' hrug tieghu ir-rikorrenti ser isofri pregudizzju; it-tieni haga hi li r-rikorrent ikun jidher li ghandu prima facie dawk il-jeddijiet. Dawn iz-zewg elementi huma kumulativi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghal hrug ta' mandat bhal dak; inoltre huma kriterji oggettivi u fl-applikazzjoni tal-ligi dwar kif u meta ghandu jinhareg mandat il-Qorti ghandha tuza interpretazzjoni restrittiva. Dan ghaliex il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni bhal kull mandat kawtelatorju isir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita.

It-talba tar-rikorrenti hi mibnija fuq l-allegazzjoni li huma jgawdu dritt ta' prospett mit-terrazzini ta' wara tal-appartamenti fl-ewwel u tieni sular tal-blokk ta' appartamenti bl-isem Tal-Mirakli Flats fi Sqaq it-Tut, Attard, sovraposti ghat-terran tal-konjugi Zammit. Qed jikkontendu li recentement l-intimati ottjenew permess ghal zvilupp ta' bini f'parti mit-terran li ser jostakola t-tgawdija ta' servitu ta' prospett li gie krejat per destinazzione di padre di famiglia mis-sid tat-tlett fondi certu Henry Charles Craig.

L-intimati jikkontendi li ma gie esebit ebda kuntratt li juri l-ezistenza tas-servitu, u li ma ghaddewx tletin sena mill-akkwist biex dan is-servitu jista' jigi dikjarat krejat bi preskrizzjoni. Lanqas bhala fatt ma jirrizulta li l-fondi qatt kienu proprjeta wahda u li l-

allegat dritt ta’ prospett gie krejat mill-istess sid. Sussidjarjament issottomettew illi ma giex muri li l-mandat hu necessarju biex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrenti u illi fin-nuqqas il-pregudizzju ser ikun irrimedjabbli. Fil-mertu anki jekk jezisti d-dritt ta’ prospett, l-izvilupp ser isir f’parti mill-proprjeta tal-intimati illi ma jinfluix fuq dan l-allegat dritt.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

L-ewwel li jrid jigi stabbilit hu jekk il-binja konsistenti mill-pjan terran proprjeta tal-intimata, u z-zewg appartamenti sovrastanti nbnewx mill-istess sid u kwindi kull dritt ta’ servitu gie krejat mill-istess sid skond l-intendiment tieghu. Jirrizultaw li l-ewwel akkwirenti kienet mart l-intimat li xtrat il-fond terran skond kuntratt tat-28 ta’ Mejju 1982. Il-provenjenza f’dan il-kuntratt a fol. 10 tal-atti tal-mandat jindika li l-blokk ta’ tlett appartmenti inkluz dan fil-pjan terran inbniet min Harry Craig fuq bicca art mixtrija minnu fl-1962. L-istess Harry Craig kien biegh in nuda proprjeta lil uliedu Stuart Gordon u Henrietta u zamm favurih l-uzufrutt. Il-partijiet jaqblu li sussegwentement ghal dan il-kuntratt saru t-trasferimenti lir-rikorrenti tal-appartament fl-ewwel u tieni sular u l-istat ta’ fatt attwali tal-binja ma nbidilx hlief ghal garage li l-intimati bnew fuq wara tat-terran b’mod li estendew il-binja taghhom sal-hajt divizorju ma’ terzi u ghamlu pannelli tax-xemx fuq il-bejt tal-istess garage.

It-terrazzini tar-rikorrenti jharsu direttament il-quddiem minn fuq is-saqaf tal-garage fejn hemm hajt divizorju bejn it-terrazzin tal-appartament fl-ewwel sular ta’ disgha filati. L-intimati ghandhom permess tal-MEPA biex jibnu sular fuq is-saqaf tal-garage b’gholi ta’ tnax-il filata u jpoggu l-pannelli tax-xemx fuq il-bejt il-gdid. Dan, jallegaw ir-rikorrenti, jilledu d-dritt ta’ prospett li huma jgawdu sallum.

Jidher li hawn si tratta ta’ sitwazzjoni ta’ fatt stabbilit mill-istess sid meta bena tlett appartamenti b’dik fil-pjan terran li ghandu gnien fuq wara u l-genb tieghu u zewg appartamenti sovrastanti li ghandhom terrazzin, wiehed irtirat mill-iehor li jharsu ghal

fuq il-gnien fuq wara tal-appartament fil-pjan terran u lil hinn fi proprjetajiet ta’ terzi. Tali fatt jista’ jaghti lok ghal krejazzjoni ta’ servitu per destinazione di padre di famiglia li ma ghandux bzonn kuntratt ghal krejazzjoni teighu izda hu dezunt mill-fatti.

L-indagini tal-Qorti li hi wahda prima facie, twassalha biex tifhem illi dan l-istat fattwali kkrejat mill-istess sid bla ebda kundizzjoni jew limitazzjoni kien fis-sens illi l-okkupanti tal-ewwel u tieni sular kellhom il-faxxa ta’ arja direttament quddiem il-proprjeta taghhom inostakolata. Minghajr ebda pregudizzju ghad-drittijiet o meno naxxenti minn dan l-istat attwali fattwali, din l-istat ta’ fatt, bil-binja proposta mill-intimati fil-proprjeta taghhom ser jnaqqas serjament il-prospett li ghandhom ir-rikorrenti almenu sal-linja limitrofa tal-proprjeta appartenenti lil awtur originali tal-proprjeta u lil hinn minn tali proprjeta, ghalkemm jigi rilevat li dan strettament ma hu ta’ ebda rilevanza ghal dan il-mandat billi tali prospett bl-ebda mod ma jista’ jorbot terzi li ghandhom proprjeta li maghha l-partijiet prezenti ma ghandhomx kontroll jew drittijiet fuqha. Kwindi prima facie jidher li r-rikorrenti stabbilew pretensjoni ta’ dritt ta’ prospett li bl-izvilupp propost zgur ser jigi pregudikat u fil-kaz tal-ewwel sular eliminat, almenu fil-parti ta’ wara tal-proprjetajiet taghhom.

Il-Qorti tqis illi l-pregudizzju li jistghu jsofru r-rikorrenti jekk jithalla jsir il-binja gdida mhix facilment rimedjabli darba li l-izvilupp jitlesta billi ma hemm ebda garanzija li dan il-bini fi stadju futur jista’ jigi ordnat li jitwaqqa’ u mhux jigi kumpensat b’mod differenti. Madankollu l-Qorti tirrelva illi jekk fil-mertu jinstab li r-rikorrenti ma kellhomx id-dritt vantat minnhom, l-azzjoni prezenti tista’ tesponihom ghal responsabilta civili fil-konfront tal-intimati.

Decide

Ghalhekk fl-istadju ta’ din l-indagini, il-Qorti hi propensa tilqa’ t-talba tar-rikorrenti ghal hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni kontra l-intimati fit-termini mitluba b’dan illi xejn ma

josta lil intimati jregghu kollox lura ghall-istat ta’ fatt precedenti t-talba ghall-hrug tal-mandat. Spejjez ghall-intimati.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------