



MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tal-5 ta' Awwissu, 2014

Mandat Numru. 1036/2014/1

John *sive* Ivan **FALZON**, f'ismu proprio u kif ukoll bħala mandatarju ta' l-assenti Brian Tortell, Joan *sive* Johanna mart l-istess John *sive* Ivan Falzon, l-Avukat Dottor Francis *sive* Frank Chetcuti Dimech u l-Maġistrat Dottor Marse-Anne Farrugia; Samuel Theuma u Rosaria Maria *sive* Romy mart l-istess Samuel Theuma; Carmel Portelli u Haroldine mart l-istess Carmel Portelli; Joan Cachia; Chris Abela; Lucinda Chappelle Paleologo; Joseph Cassar; Sean Vukovic u Nicola mart l-istess Sean Vukovic; Alfred Bianchi u Maria Francesca mart l-istess Alfred Bianchi; Charles Attard u Joseph Montesin

VS

Dr Mario **SPITERI** u martu Janice Spiteri

II-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fl-10 ta' Lulju, 2014, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, r-rikorrenti talbu li l-Qorti żżomm lill-intimati milli "(i) jagħmlu użu mill-isqaq privat magħruf bħala Aroha Lane, Sliema, u mid-*drive-way* u mill-partijiet intizi għall-użu komuni fil-kumpless ta' *garages* mibni fl-*upper* u *lower basement levels* tal-blokk bl-isem "*Bellavista Court*" fl-istess Aroha Lane, biex jipprovdu aċċess għall-proprjeta' vicina tagħhom, u senjatament bħala meżż ta' aċċess għall-iżvilupp ta' numru ta' *garages* li l-konjuġi Spiteri huma intenzjonati jagħmlu fil-fond tagħhom numru 77, Rudolph Street, Sliema, għal liema żvilupp huma ottjenew il-permess tal-MEPA wara l-applikazzjoni numru PA 01030/11; (ii) jostakolaw l-istess sqaq u/jew *driveway* permezz ta' vetturi u/jew inġenji oħra; (iii) japproprjaw għalihom l-art li fil-preżent hija okkupata minn ħajt tas-sejjeħ li jifred il-proprjeta' ta' wħud mir-rikorrenti minn dik tal-intimati, u li huwa di proprjeta' komuni; u (iv) jagħmlu xogħlijiet ta' skavar fil-ġnien li jiffirma parti mill-fond tagħhom, 77, Rudolph Street, Sliema, fuq in-naħa jew naħat li dan imiss mal-proprjeta' ta' wħud mir-rikorrenti, mingħajr ma tiġi osservata d-distanza preskritta mill-artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Rat id-degriet tagħha tal-10 ta' Lulju, 2014, li bih ordnat in-notifika lill-intimati b'għaxart ijiem għat-twegiba u qiegħdet ir-rikors għas-smiġn tat-23 ta' Lulju, 2014;

Rat ir-rikors imressaq mill-intimati fis-17 ta' Lulju, 2014;

Rat id-degriet tagħha tal-21 ta' Lulju, 2014¹, li bih u fuq talba magħmula mir-rikorrenti b'rikors tagħhom ta' dak inhar, laqgħet it-talba għall-ħruġ tal-mandat b'mod provviżorju;

Rat it-Twegiba mressqa mill-kumpanniji intimati fit-22 ta' Lulju, 2014, li biha laqgħu għat-talba tar-rikorrenti billi qalu li t-talba ma jmisshix tintlaqa' u dan għal bosta raġunijiet. Fl-ewwel lok, dwar l-ewwel talba, qalu li huma wkoll igawdu mill-jedd ta' aċċess għall-*garage* tagħhom bin-numru sebgħa u tletin (37) li jinsab taħt il-livell tal-art u li għalhekk ukoll huma jgawdu mill-jedd ta' aċċess għalih minn Aroha Lane. Dwar l-istess l-ewwel talba, ziedu jgħidu li kulma fi ħsiebhom jagħmlu hu li jkabbru l-imsemmi garaxx u mhux li joħolqu *garages* oħrajn, liema jedd ngħatalhom fil-kuntratt li bih huma kisbu t-titolu għall-imsemmi ġid. Minbarra dan, huma qalu li r-rikorrenti ma wrew bl-ebda mod kif ix-xogħlijiet maħsuba u awtorizzati jistgħu b'xi mod iġibu lir-rikorrenti ħsara li ma tistax titneħħa jekk mhux bil-ħruġ tal-Mandat minnhom mitlub. Dwar it-tieni talba, laqgħu billi qalu li dak li jgħodd għalihom jgħodd ukoll għar-rikorrenti billi dawn ukoll ġieli jhallu l-karozzi tagħhom wara bieb iż-żewġ garaxxijiet li huma tal-intimati. Dwar it-tielet talba, qalu li mhuwix minnu li l-ħajt li fuqu qiegħed isir ix-xogħol huwa tas-sejjeħ u lanqas ma huwa minnu li huwa ħajt komuni: huwa ħajt imtella' bil-ġebbla tal-franka u huwa ħajt li jinsab qrib ta' ħajt ieħor li huwa l-ħajt li jifred ħwejjigħom mill-ġid ta' wħud mir-rikorrenti u jwassal sat-tarf tal-ġid tal-partijiet rispettivi. Dwar ir-raba' talba, huma jidher li qegħdin jagħmlu xogħol ta' tħaffir jew skavar, u wisq anqas li tali xogħol qiegħed isir b'nuqqas ta' ħarsien tal-bogħod li titlob il-liġi fl-artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili. Kulma jridu jagħmlu huwa li jnaddfu l-ġebel u l-ħamrija migmugħa bejn il-ħajt li jifred u l-ħajt

¹ Paġ. 9 tal-atti

Kopja Informali ta' Sentenza

tagħhom ħalli ma jibqax jidħol l-ilma tax-xita fiż-żewġ *garages* tagħhom u ma tibqax issir ħsara fi ħwejjigħom;

Rat in-nota mressqa mir-rikorrent Brian Tortell fit-23 ta' Lulju, 2014², li biha assumo l-atti tal-proċedura ladarba jinsab lura f'Malta;

Rat in-nota mressqa mir-rikorrent Joseph Montesin fit-23 ta' Lulju, 2014³, li biha irrinunzja għall-atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Lulju, 2014, li bih ħalliet ir-rikors għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Tqis li r-rikorrenti jridu jzommu lill-intimati milli (a) jinqdew bi trejqa privata jew li jħallu lil ħaddieħor jinqeda biha wkoll huma u jsiru xogħlijiet f'għid tal-istess intimati; (b) jingumbraw l-imsemmija trejqa privata b'vetturi u/jew inġenji; (ċ) jikkapparrow art li tigi taħt ħajt li qiegħed jintmess bix-xogħlijiet imsemmija; u (d) jissoktaw b'xogħlijiet ta' tħammil f'distanza ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetri (76ċm) 'l bogħod mill-għid ta' wħud mir-rikorrenti;

² Paġ. 77 tal-atti

³ Paġ. 81 tal-atti

Tqis li r-rikorrenti huma s-sidien ta' appartamenti u ta' *garages* li jagħmlu parti minn korp ta' bini li jgħib l-isem "*Bellavista Court*", fi Triq Rudolph, Sliema, li jiġi bieb ma' bieb mal-post numru sebgħa u sebgħin (77) fl-istess Triq, li hija d-dar tal-intimati⁴. Dħul għall-appartamenti u għall-*garages* li jagħmlu parti mill-imsemmi korp hu minn trejqa privata bl-isem ta' Aroha Lane, li tagħti għal fuq Triq Rudolph. Il-post tal-intimati wkoll għandu bieb jagħti għall-imsemmija trejqa privata;

Tqis li l-imsemmija trejqa privata hija suġġetta għas-servitu' tal-mogħdija favur is-sid tal-post tal-intimati u wkoll dak tal-aċċess favur kull min huwa sid ta' xi wieħed mir-remissi li jagħmlu parti mill-korp bl-isem ta' "*Bellavista Court*"⁵;

Tqis li kemm ir-rikorrenti u kif ukoll l-intimati huma sidien ta' *garages* li jagħmlu mill-imsemmi korp ta' bini u li jinsabu taħt l-appartamenti u li wieħed jidhrol għalihom mill-imsemmija trejqa privata. L-intimati huma s-sidien ta' wieħed minn dawn il-*garages* bin-numru sebgħa u tletin (37)⁶;

Tqis li l-intimati jridu jagħmlu xogħlijiet fl-ambjenti ta' wara tad-dar tagħhom li jiġu jmissu ma' l-livell tal-*garages* sotterranji fuq imsemmija⁷ u b'mod partikolari b'estensjoni tal-imsemmi *garage* numru sebgħa u tletin (37)⁸ u b'mod li jitniffed l-imsemmi *garage* mal-estensjoni li huwa maħsub li ssir fil-parti ta' wara tad-dar tal-intimati;

Tqis li f'Mejju tal-2006⁹, l-intimati kisbu l-permessi mill-awtorita' kompetenti biex jagħmlu xogħlijiet ta' tkabbir ta' *garage* ta' taħt l-art li jagħmel mid-dar tagħhom. Il-permess iġġedded f'Marzu tal-2012¹⁰;

⁴ Dok "MS2", f'paġġ. 24 – 30 tal-atti

⁵ Dok "MS4", f'paġġ. 40 tal-atti

⁶ Dok "MS3", f'paġġ. 31– 4 tal-atti

⁷ Ara Dok "MS7", f'paġġ. 79 tal-atti

⁸ Dok "MS13", f'paġġ. 73 tal-atti

⁹ Dok "MS5", f'paġġ. 45 – 6 tal-atti

¹⁰ Dok "MS6", f'paġġ. 48 – 51 tal-atti

Tqis li l-intimati qegħdin jagħmlu xogħol f'għid li huwa tagħhom;

Tqis li l-intimati qegħdin jgħidu li biex jista' jsir ix-xogħol minnhom mixtieq, l-aċċess tal-inġenji jrid tabilfors isir mill-imsemmija remissa tagħhom li wieħed jidhol għaliha mit-trejqa privata msemmija;

Tqis li ntwera li nfetħet tebqa wiesa' bejn il-ħajt tal-imsemmi *garage* u l-ġnien tad-dar tal-intimati, iżda x-xogħol twaqqaf matul iż-żmien li nbdiet din il-proċedura;

Tqis li t-tħammil tas-sit li l-intimati jridu jagħmlu huwa fin-naħa tal-gid tagħhom;

Tqis li l-għan ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat¹¹;

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 li 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-ġudikant¹². Tali jedd jew jidher mad-daqqa t'għajn jew, għall-finijiet ta' dan il-Mandat, ma jeżistix;

Tqis li, minn kliem il-liġi nfisha, ż-żewġ elementi huma kumulativi u mhux alternativi. Jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-

¹¹ Art. 873(1) tal-Kap 12

¹² App. Ċiv. 14.7.1988 fil-kawża fl-ismijiet *Grech pro et noe vs Manfre'* (Kollez. Vol: LXXII.ii.290)

Qorti għandha tiċċad 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 mhux mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smiġħ tal-kawża dwar l-istess jedd. Huwa għalhekk li illum il-ligi nbidlet u stabiliet żminijiet qosra u preċizi li fihom it-talba għall-ħruġ ta' dan il-Mandat għandha jew tintlaqa' jew tiġi miċħuda¹³;

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali¹⁴. Il-ħarsien li l-ligi 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 ippruvat. 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 illi, għal dak li jirrigwarda l-jeddijiet mad-daqqa t'għajn tagħhom, ir-rikorrenti jgħidu li fir-rigward tal-ewwel żewġ talbiet tagħhom, dan jikkonsisti filli s-servitu' li huma jgħidu li l-intimati jgawdu fuq it-trejqa privata ma jaggravawhiex billi persuni li illum ma għandhomx jedd li jinqdew b'dik it-trejqa, jitħallew jagħmlu dan u li 'l quddiem, meta l-*garage* numru 37 jitkabbar għal ġol-ġid tal-intimati, u b'hekk dan l-aggravament sejjer jiżdied. Fir-rigward tat-tielet talba, huma jsihqu li l-ħajt li huma jsejħu "tas-sejjeħ" huwa tagħhom u ma jistax jintmess. Filwaqt li, għar-rigward tar-raba' talba, huma jgħidu li l-jedd tagħhom joħroġ mill-artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili;

¹³ Art. 875(3) tal-Kap 12

¹⁴ Ara, Kumm. 22.9.1994 fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet *Angelo Xuereb vs Marin Hilli*

Tqis li, għal dak li jirrigwarda l-ewwel talba, kemm ir-rikorrenti u kemm l-intimati għandhom jedd ta' aċċess mit-trejqa privata, *drive-way* u partijiet maḥsuba għall-użu komuni. It-tħollija tal-użu tal-imsemmija ambjenti favur terzi minn xi wieħed mill-partijiet biex isiru xogħlijiet fi hwejjighom ma jidhirx, mad-daqqa t'għajn, li huwa ksur tal-jeddijiet tal-partijiet l-oħrajn, l-iżjed meta dan l-aċċess tat-terzi jkun għal raġuni temporanja, bħalma jidher li huwa l-każ tax-xogħlijiet li jeħtigilhom jagħmlu l-intimati. L-għaref difensur tar-rikorrenti ressaq l-argument li, ladarba l-intimati sejr in ikabbru l-firxa tal-*garage* sotterranju tagħhom, dan tabilfors li 'l quddiem sejjer isarraf f'aggravament tas-servitu'. Il-Qorti ttenni li tkabbir tar-remissa tal-intimati sa taħt l-ambjenti tal-fond 77, Triq Rudolph (jiġifieri hwejjighom stess), huwa xogħol li ser ikun għall-ġid tal-istess intimati u mhux proġett li se' jżid l-għadd ta' benefiċjarji aktar minn dawk li diġa' jgawdu dan il-jedd: għallanqas, dan huwa dak li joħroġ mill-provi u l-atti sa dan l-istadju. Għalhekk, fir-rigward tal-ewwel talba, l-jedd *prima facie* tar-rikorrenti ma jirrizultax. Dwar it-tieni talba, din hija kwestjoni ta' bonvicinat: ladarba kemm ir-rikorrenti u kemm l-intimati jgawdu mill-jeddijiet fuq it-trejqa privata, d-*drive-way* u l-ambjenti komuni ta' taħt il-livell tat-triq, jiġi minnhom li jgibu rwieħhom b'mod li ma jfixklux il-jeddijiet ta' xulxin. Huwa ovvju li l-ebda waħda mill-partijiet ma jmissha tagħlaq jew timblokka l-aċċess ta' xi parti oħra għal hwejjigha, u l-ebda Mandat ta' Inibizzjoni ma għandu saħħha jsewwi jew jenforza xi ksur ta' din l-imġiba l-aktar bażilari u mistennija bejn sidien komuni. Mill-atti tar-rikors, jidher li fit-twertiq tax-xogħlijiet li l-intimati fi hsiebhom jagħmlu, l-ebda inġenji ma huma sejr in jithallew jew jinżammu f'xi ambjenti komuni. Sakemm dan ikun il-każ, l-ebda wieħed mir-rikorrenti ma hu mistenni li jitlef jew inaqqas xi wieħed mill-jeddijiet tiegħu. Dwar it-tielet talba, ma ntweriex mad-daqqa t'għajn li l-ħajt imsemmi mir-rikorrenti ("ħajt tas-sejjeħ") huwa tassew ħajt komuni li għalih huma għandhom xi jedd: jidher li din hija kwestjoni li jmissha tkun mistħarrġa mill-qorti li quddiemha tista' titressaq kawża fil-mertu. Fl-aħħarnett, dwar ir-raba' talba, safejn l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda t-tħammil f'boġħod anqas minn dak maḥsub fl-artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili, tali lment huwa mistħoqq bħala jedd *prima facie*. Il-Qorti ma tistax tilqa' r-raġuni li jsemmu l-intimati biex jiġġustifikaw ix-xewqa tagħhom li jagħmlu xogħlijiet f'anqas minn dik id-distanza, għaliex il-liġi hija kategorika meta tgħid li l-ebda tħaffir ma għandu jsir "għal kull hsieb li jkun";

Tqis li, għalhekk, huwa biss fir-rigward tar-raba' talba li r-rikorrenti seħħilhom juru li għandhom jedd *prima facie* li jistħoqqlu l-ħarsien bil-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li l-ħtieġa għall-ħruġ ta' Mandat bħal dan tintrabat sewwa ma' l-fatt jekk il-ħsara li minnha l-parti rikorrenti tilminta tistax tkun waħda li ma tistax tisewwa mod ieħor. Jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, mqar b'decizjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu¹⁵, jiġi nieqes it-tieni element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li fir-rigward tar-raba' talba l-ħtieġa tal-Mandat tirriżulta għaliex jekk kemm-il darba kellu jsir xogħol ta' tħaffir fil-fond tal-intimati f'bogħod anqas minn dak imsemmi fl-artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili, dan ma jkun jista' bl-ebda mod jitregġa' lura. L-għaref difensur tal-intimati sehaq ħafna fuq il-kwestjoni tan-nuqqas ta' preġudizzju li ma jistax jissewwa, u l-Qorti tara li dan huwa tabilhaqq il-każ jekk kemm-il darba kellu jsir xogħol ta' tħaffir f'distanza anqas minn dik li tħalli l-liġi fl-imsemmi artikolu;

Tqis li, għalhekk, għar-rigward tar-raba' talba, r-rikorrenti seħħilhom juru li jeżistu l-elementi kollha mitluba mil-liġi biex tintlaqa' t-talba tagħhom għall-ħruġ tal-Mandat. Imma, dwar it-tliet talbiet l-oħrajn, ma seħħilhomx jissoddisfaw lill-Qorti li tasal biex tilqa' l-istess talba, billi ma jirriżultawx l-elementi mitluba mil-liġi biex dan jista' jsir;

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

Tilqa' t-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat minnhom mitlub biss **fir-rigward tar-raba' talba** u jiġifieri dik li l-intimati ma jagħmlu l-ebda

¹⁵ 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*

xogħol ta' tħaffir fin-naħa tal-ġnien tagħhom li jmiss mal-ġid tar-rikorrenti u f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin centimetru mill-ħajt li jifred ġid ir-rikorrenti u ġid l-intimati, iżda **ma tilqagħhiex fir-rigward tal-ewwel tliet talbiet** u dan għaliex ma jirriżultawx il-kundizzjonijiet mitluba mil-liġi għall-ħruġ tiegħu;

Tirrevoka *contrario imperio* d-degriet tagħha tal-21 ta' Lulju, 2014, safejn kienet laqgħet provviżorjament l-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti; u

Tordna li, fiċ-ċirkostanzi, l-ispejjeż ta' din il-proċedura jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----