- 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, 06 ta' Novembru 2015.

Rikors Numru: 1654/2015/LSO

Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1654/2015/LSO fl-ismijiet:-

1. Nicholas Dakin (Passaport Ingliz Nru 070230532)
2. Milena Dabic Dakin (Pass. Pollakk Nru BM0538479)

vs

Kenneth Tanti

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' Nicholas Dakin (Passaport Ingliz Nru 070230532) u Milena Dabic Dakin (Passaport Polakk Nru BM0538479) datat 21 ta' Ottubru 2015 fejn :

Jinghad bil-qima u jigi kkonfermat bil-gurament: — minn Nicholas Dakin

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

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela d-drittijiet tieghu, jixtieq izomm l-intimat milli:

i) jaghmel xoghlijiet u/jew jinkarigaw terzi iwettqu xoghlijiet ta' bini u/jew jaghmlu kull tip ta' xoghol fl-arja tal-proprjeta' tal-attur, inkluz fuq il-bejt tal-attur u fl-arja tal-bitha interna tal-attur fil-fond 42, Triq San Gorg/ Triq il-Kewkba Bormla (*vide* kuntratt tal-akkwist immarkat bhala Dok A) u liema proprjeta' hija deskritta fir-rapport peritali bil-pjanti annessi immarkat bhala Dok B);

ii) jibni u/jew itella' impalkaturi u/jew *platforms* fl-arja tal-attur u/jew idahhal u/jew jippermetti li jidhlu nies, haddiema jew materjal fuq l-istess strutturi fl-arja tal-attur;

Illi l-intimat beda jibni fl-arja tal-atturi anke minkejja li f' dak il-mument lanqas kienu ghadu akkwista l-permessi necessarji mill-MEPA u certament bi ksur tar-regoli vigenti dwar il-binjiet antiki u/jew f' arja ta' konservazzjoni u kif ukoll bi ksur lampanti tad-drittijiet proprjetarji tal-atturi li jissussistu indipendentement milli jekk jinhargux permessi *o meno* tal-ippjanar;

Illi minkejja li l-intimat gie mitlub gudizzjarjament (*vide* kopja ta' ittra ufficjali - Dok C) huwa baqa' inadempjenti;

Illi l-atturi huma behsiebhom jintavolaw il-proceduri fil-mertu sabiex jittutelaw id-drittijiet proprjetarji taghhom, u dan apparti l-proceduri kriminali gia intavolati, u ghalhekk jinthieg illi sakemm ikun hemm gudizzju finali, l-intimat jigi mizmum milli jkompli ghaddej bix-xoghlijiet *de quo*;

Illi minhabba l-urgenza u l-imminenza ta' dak li qieghed jittenta jittwaqqaf b'dawn il-proceduri, huwa necessarju inoltre illi dan il-mandat ta' inibizzjoni jigi ukoll akkolt b'urgenza u provvizorjament.

Bl-ispejjez u b'riserva ta' produzzjoni ta' provi ulterjuri.

Illi l-esponenti se jigi ppregudikat jekk l-intimat ma jigix inibit kif inghad;

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex izommu milli jkompli jaghmel l-hwejjeg hawn fuq imsemmija.

Rat id-digriet tal-21 ta' Ottubru 2015 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghat-3 ta' Novembru 2015, u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta.

Rat ir-risposta tal-intimat Kenneth Tanti (ID 072677M) datata 26 ta' Ottubru 2015 (fol 29).

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta tal-5 ta' Novembru 2015 fejn meta ssejjah ir-rikors dehru r-rikorrenti assistiti minn Dr Stephano Filletti u Dr John Gauci. Deher ukoll l-intimat assistit minn Dr William Cuschieri. Xehed bil-gurament tieghu Oliver Magro, liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-partijiet qablu li l-hajt mibni u muri a fol 21 tar-rikors huwa mibni fuq l-arja tal-kamra appartenenti lill-intimat sovraposta ghall-proprjeta` tar-rikorrenti u li hija l-arja li skont il-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrenti hija parti mill-akkwist taghhom. Dr William Cuschieri ghall-intimat prezenti ddikjara u kkonferma li fuq l-arja mertu ta' dan il-mandat, l-intimat kien lesta x-xoghlijiet li kellu jaghmel

qabel ma gie notifikat bil-mandat odjern u ma fadallu l-ebda xoghlijiet x'jaghmel f'dik il-parti. Dr Filletti ghar-rikorrent issolleva 'in primis' li 'icto oculi' jirrizulta li ghad fadal xoghol xi jsir fuq il-hajt li saret referenza ghalih mill-abbli kollega inkluz xoghol ta' tikhil jew mili ta' fili u inoltre gie rilevat li dan il-mandat inhareg ghal zewg skopijiet:

(1) milli jzomm lill-intimat milli jaghmel aktar xoghlijiet, ikunu xi jkunu, fl-arja in disputa; u

(2) sabiex pendenti l-kawza fil-mertu ma jigux eretti impalkaturi temporanji fl-arja tar-rikorrenti mill-intimat, sabiex isir xoghol fil-proprejeta` tal-intimat.

Id-difensuri tal-partijiet qablu li l-hajt muri a fol 21 fir-ritratt ta' fuq kien hajt antik li jaghti ghal fuq il-bitha tar-rikorrenti, u li l-intimat biddel il-hajt b'hajt gdid, u b'saqaf gdid tal-kamra tieghu, u tella' wkoll opramorta. Id-difensur tar-rikorrenti ddikjara li l-opramorta nvadiet l-arja tieghu u li l-mandat qed jintalab sabiex ma jsirux implakaturi fuq l-arja tal-bitha nterna biex ikompli jitlesta l-hajt. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet. Ir-rikors gie differit ghal digriet kamerali.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha pprezentati.

<u>II. KONSIDERAZZJONI</u>

Illi permezz tar-rikors odjern, ir-rikorrenti qed jitolbu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat sabiex ma jaghmel l-ebda xoghlijiet u/jew jaghmlu kull tip ta' xoghol fl-arja tal-proprjeta' tal-istess rikorrenti, inkluz fuq il-bejt taghhom u fl-arja tal-bitha interna tal-fond taghhom.

L-intimat oppona ghat-talbiet u waqt it-trattazzjoni sostna li r-rikorrenti m'ghandhomx jedd *prima facie* biex jitolbu l-hrug tal-mandat odjern, u li tali mandat mhuwiex necessarju billi x-xoghlijiet li kellu bzonn jaghmel saru u mhuwiex bi hsiebu jaghmel l-ebda kostruzzjoni fuq il-bejt in kontestazzjoni.

Illi jirrizulta li l-kontendenti huma proprjetarji ta' zewgt idjar adjacenti. L-intimat huwa sid ta' kamra sovrastanti l-fond tal-rikorrenti. Il-kontestazzjoni bejniethom hija principalment dwar il-proprjeta' tal-bejt u l-arja sovrastanti din il-kamra.

Illi jirrisulta li hemm kunflitt fit-titli rispettivi tal-partijiet kif johrog minn qari semplici tal-kuntratti ta' akkwist esebiti in atti. Il-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrenti juri li huma xtraw il-fond 44 Saint George's Street, Cospicua "*having third party rooms on the roof level, however the airspace of the said rooms <u>are also included in this sale</u>...*"(sottolinear tal-Qorti). Il-kuntratt ta' cessjoni u l-kuntratt tal-akkwist antecedenti li fuqhom l-intimat jibbaza t-titlu tieghu ma jsemmu xejn minn dan u ghalhekk hu qed jiddisputa l-pretensjoni tar-rikorrenti.

Gew esebiti serje ta' ritratti, dokumenti u xehed ukoll **Oliver Magro** in rapprezentanza tal-MEPA.

Minn dan kollu jirrizulta li l-intimat waqqa' hajt antik tal-kamra li hija tieghu konfinanti mal-bitha tar-rikorrenti. Sabiex jaghmel dan kellu jaghmel impalkaturi li invadew l-arja tal-bitha tar-rikorrenti. Dan ghamlu minghajr il-kunsens taghhom u anke *ad insaputa* taghhom. Inoltre kompla tiela' b'opramorta sabiex b'hekk tella' hajt fuq l-arja ikkontestata (li hija l-arja sovrastanti "*third party rooms on the roof level.")* Dan jidher ahjar fir-ritratt a fol 21 tal-process. Skont kif xehed Oliver Magro l-opramorta nbniet minghajr permess izda hemm applikazzjoni ghall-emmenda tal-permess originali li ghadu pendenti.

Inoltre jidher mir-ritratt t'isfel muri fuq l-istess fol 21 li mill-bejt ikkontestat hemm tarag li jaghti ghal fuq bejt iehor u l-intimat bena hajt biex jifred dawn il-bjut. B'rizultat t'hekk l-intimati gew mfixxkla fil-godiment pretiz tal-arja tal-bejt.

Dritt

Illi l-hrug ta' dan il-Mandat qed jintalab fit-termini **tal-artikolu 873 (1) u (2) tal-Kap.Tnax tal-Ligijiet ta' Malta.**

Premess li l-ghan ta' talba ghall-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 (**Art 873 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta).**

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;[1] it-tieni haga hi li r-rikorrent ikun jidher li ghandu 'prima facie' dawk il-jeddijiet.[2] Dawn iz-zewg elementi huma kumulattivi 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 jsir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita.

Hu pacifiku li din hija mizura ta' natura eccezzjonali **(Grech proprio et nomine vs Manfre)** fuq citat b'dan li jkun hemm il-biza' li jekk ma jinharigx tali mandat id-dritt tar-rikorrenti jintilef ghal dejjem.

Tajjeb li jkun riaffermat li l-procedura odjerna hija mahsuba biex tkun wahda sommarja. Il-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug tal-Mandat, m`ghandux ifisser li l-jedd huwa ppruvat. Kif daqstant iehor m`ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-

---

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

[2] Ara f'dan is-sens **"*Emmanuel Sammut -v- Josephine Sammut*"** P.A.(TM)-dec.5.06.2003.

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.

Jedd *'Prima Facie'*

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

Illi kif gja premess, mhuwiex il-kompitu tal-Qorti f'dawn il-proceduri li tippronunzja ruhha definitivament dwar id-dritt pretiz mir-rikorrenti. Huwa bizzejjed li juru li ghandhom jedd imqar *prima facie* biex igibu l-quddiem it-talbiet taghhom. Fil-kaz tallum, huwa minnu li hemm konflitt fit-titli rispettivi tal-partijiet, izda l-Qorti ma tistax tiskarta s-sahha probatorja tal-att tal-akkwist tar-rikorrenti li tqies li hija bizzejjed biex tissoddisfa dan l-element rikjest mill-Ligi. Skont dan il-kuntratt huma akkwistaw l-arja sovrastanti *third party rooms* liema arja hija proprjament il-bejt fejn ittella l-hajt u l-opramorta. Fl-ahhar mill-ahhar jispetta lill-Qorti addetta bil-proceduri petitorji biex tifli d-drittijiet vantati mill-partijiet u taghti gudizzju finali.

Ghalhekk dan l-element huwa soddisfatt.

Irrimedjabbilita'

L-intimat ikkontesta n-necessita' ghall-hrug tal-mandat odjern billi jsostni li x-xoghlijiet gja saru. Da parti taghhom, ir-rikorrenti qed jinsistu ghall-hrug tal-mandat sabiex ma jitkomplewx ix-xoghlijiet gja mibdija, u sabiex ma jsirux xoghlijiet godda la fuq il-bitha interna u lanqas fuq il-bejt .

Irrizulta pacifiku bejn il-partijiet li l-intimat ghamel impalkaturi u strutturi mal-hajt tal-kamra tieghu li jaghti fuq il-bitha tar-rikorrenti. Dan kellu jaghmlu biex jibni l-hajt mill-gdid billi kien hajt antik. Ix-xoghol tal-bini huwa lest izda jonqos tikhil u *finishing.*

Il-hajt fuq il-bejt sovrastanti huwa lest ukoll f'dak li hu bini izda jonqos tikhil.

Ikkonsidrat li l-iskop tal-Mandat odjern huwa biex jimpedixxi lill-intimat milli jaghmel xoghlijiet li jistghu ikunu ta' hsara lir-rikorrenti. Ovvjament jekk ix-xoghol gja tlesta, ma jkun hemm l-ebda skop ghall-hrug tal-mandat.

Izda l-Qorti taqbel mar-rikorrenti li ghandhom interess biex jikkawtelaw il-posizzjoni taghhom sabiex ma jsirux xoghlijiet ohra li jfettillu jaghmel l-intimat fuq l-arja tal-bejt in kontestazzjoni. L-intimat qabad u ghamel ix-xoghol fl-arja tal-bitha taghhom u imblokka t-turgien fuq il-bejt minghajr il-kunsens tal-istess rikorrenti u ghandhom ragun biex jinsistu li jottjenu l-massima tal-kawtela li ttihom il-Ligi.

Ghal dak li jirrigwarda l-bejt in kwistjoni, ghalhekk, it-talba taghhom hija gustifikata.

Hija gustifikata ukoll kwantu ghall-opramorta kostruwita fuq il-bejt tal-kamra.

Madanakollu l-Qorti ma tarax in-necessita' ghal dan il-mandat fir-rigward tat-tlestija tal-hajt tal-kamra li jaghti ghal fuq il-bitha tar-rikorrenti. Dan il-hajt jappartjeni lill-intimat u ghandu kull dritt li jlestih u jrendih protett mill-elementi. Ovvjament irid jottempera ruhu mal-Ligi u mal-principji tal-*bwon vicinanza* u ma jwahhalx strutturi bla bzonn minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, jwahhalhom temporanjament u jitnehhew malli jitlestu x-xoghlijiet fuq il-hajt mill-aktar fis.

Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ser tigi akkolta bir-riserva kif ser jinghad fil-parti deciziva.

III. DECIDE

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, wara li rat l-atti kollha relattivi, u semghet ix-xhieda u t-trattazzjoni, **taqta' u tiddeciedi**, billi :

Tilqa' t-talba ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni fil-konfront tal-intimat u tordna li l-intimat jigi inibit milli jaghmel xoghlijiet u/jew jinkariga terzi jwettqu xoghlijiet ta' bini u/jew jaghmlu kull tip ta' xoghol fl-arja tal-proprjeta' tal-attur, inkluz fuq il-bejt tal-attur u fl-arja tal-bitha interna tal-attur fil-fond 42, Triq San Gorg/ Triq il-Kewkba Bormla

inkluz li jibni u/jew itella' impalkaturi u/jew *platforms* fl-arja tal-attur u/jew idahhal u/jew jippermetti li jidhlu nies, haddiema jew materjal fuq l-istess strutturi fl-arja tal-attur.

B'dana izda li l-intimat ghandu jithalla jkahhal il-hajt tal-kamra tieghu eskluz l-opramorta, muri a fol 21 fir-ritratt immarkat mill-Qorti bhal Ritratt 'X', f'gurnata ffissata bi qbil mar-rikorrenti u l-intimat huwa ordnat li jnehhi kull impalkatura li jista' jkun mehtieg strettament ghal dan l-iskop malli jispicca x-xoghlijiet ta' tikhil.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Degretat

Onor. Mhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
06 ta' Novembru 2015

Josette Demicoli
Deputat Registratur
06 ta' Novembru 2015