PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 22 ta' Marzu, 2016

Citazzjoni Nru: 286/2016 AF

Dr. Frank Chetcuti Dimech u Dr. Marse-Ann Farrugia

vs

Perit Edgar Caruana Montaldo u Christine Caruana Montaldo

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Dr. Frank Chetcuti Dimech u Dr. Marse-Ann Farrugia li permezz tieghu, ghar-ragunijiet moghtija talbu lil din il-Qorti zzomm lill-intimati milli jaghmlu jew ikomplu jaghmlu xoghlijiet, jew jaghmlu uzu mill-hajt proprjeta' tar-rikorrenti li jifred il-maisonette numru 5, fi Sqaq Aroba, f'Tas Sliema, mill-bitha tal-fond adjacenti proprjeta' ta' l-intimati, u/jew li ghal kwalsiasi raguni jaghmlu mal-hajt imsemmi, anke b'mod temporanju, xi xoghol jew ingombru iehor.

Rat id-digriet precedenti.

Rat ir-risposta tal-Perit Edgar Caruana Montaldo u Christine Caruana Montaldo li permezz taghha, ghar-ragunijiet minnhom imfissra, issottomettew illi r-rikors ghandu jigi michud.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-rapport tal-Perit Arkitett Alan Saliba mahtur mill-Qorti sabiex jirrelata dwar it-talba fis-seduta ta' l-14 ta' Marzu tas-sena 2016.

Semghet lid-difensuri jittrattaw.

Rat li r-rikors thalla ghal digriet in camera.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-procedura, ir-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti zzomm lill-intimati milli jtellghu struttura ta' "fence" mal-hajt li jifred it-terazzin taghhom minn mal-gnien ta' l-intimati li jinsab f'livell aktar baxx mill-istess terazzin.

L-Art. 873 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi testwalment illi:

"873. *(1) L-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tkun li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.*

(2) Il-qorti ma 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."

L-insenjament ta' dawn il-Qrati fir-rigward tar-rekwiziti imposti mil-ligi huwa car u kostanti.

Fis-sentenza "Mugliette vs Bonnici" (deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Jannar tas-sena 2005) gie ritenut:

"Illi 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 l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrent. It-tieni haga hi li r-rikorrenti jidher li ghandu, mad-daqqa t'ghajn (prima facie) dawk il-jeddijiet. Minn kliem il-ligi nfisha, iz-zewg elementi huma kumulativi u mhux alternativi. Jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi

ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug ta' mandat bhal dak. Siewi wkoll li wiehed izomm quddiem ghajnejh li l-procedura li hija mahsuba biex titqies talba bhal din hija wahda sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigh tal-kawza dwar l-istess jedd;

Illi minn dan johrog li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz procedurali eccezzjonali u mhux normali ta' provediment legali. Il-harsien li l-ligi timmira ghalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, minghajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu jitnehha darba ghal dejjem u b'mod irrimedjabbli. Dan ma jfissirx li l-fatt li t-talba ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni tintlaqa', ikun ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Bhalma lanqas ifissser li l-fatt li talba ghall-hrug ta' Mandat bhal dak ma tintlaqax ikun ifisser li l-jedd pretiz ma jezistix. It-tiftix li trid taghmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-ghamil li minnu qieghed jibza r-rikorrent, jistax jintilef darba ghal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li ghandu filwaqt li hareg it-talba ghall-hrug tal-Mandat."

Ir-rikorrenti odjerni jsejsu t-talba taghhom fuq il-premessa illi l-hajt li jifred iz-zewg proprjetajiet kontigwi huwa proprjeta' esklussiva ta' l-istess rikorrenti.

Issa l-Art. 410 (1) tal-Kap. 16 jipprovdi illi:

"410. *(1) Il-ħajt li qiegħed biex jaqsam btieħi, ġonna, jew għelieqi, jitqies ukoll komuni, fin-nuqqas ta' sinjal jew ta' prova oħra li turi l-kuntrarju."*

Inoltre, jidher illi ma' l-istess hajt diga' gew imwahhla servizzi u strutturi li b'hekk irrendew il-hajt in kwistjoni komuni. Jirrizulta wkoll illi fil-livell ta' isfel fl-istess hajt, l-intimati ghandhom ukoll bieb li jaghti ghal garage taghhom li jigi taht il-binja tar-rikorrenti.

Kif irriteniet il-Qorti fil-kawza "Vella vs Galea" (deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Ottubru tas-sena 2003):

"Dana ammess, ma jirirzultax, pero', li l-konvenut ghamel xi haga illegali, u dan ghaliex kull gar jista' jakkwistia l-komunanza ta' hajt divizorju billi jappogga mieghu. L-akkwist ta' komproprieta' ta' hajt divizorju jista' jsir ghall-kawlunkwe skop; kif qalet din il-Qorti, fil-kawza "Cutajar vs Pace" deciza fit-22 ta' Marzu, 1957, "appogg ifisser mhux biss l-addentellament tal-bini ma' hajt ta' haddiehor, izda li dan il-hajt ikun jirrendi servizz lill-vicin; anzi l-akkwist tal-komunjoni jista' jsir anki ghal semplici kapricc. L-akkwist tal-komunjoni tal-hajt jista' jsir ghal kwalunkwe skop" (ara wkoll "Apap vs Grima", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-20 ta' Frar, 1956, u "Cossey vs Blackman" deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta' Jannar, 1988). Lanqas ma hu mehtieg li dak li jkun jakkwista l-hajt kollu, izda jista' jakkwista biss dik il-parti li hu jehtieg (ara "Calleja vs Debono", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 1920)."

Kif irriteniet inoltre fil-kawza "St. George's Hotel vs Bay Street Holdings" (deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta' Marzu tas-sena 2002):

"Il-kwestjoni ta' l-gholi ta' opramorta bejn zewg fondi hija kaz ta' servitu' legali u, b'zieda ma' dan, wahda li tqieset bhala ta' ordni pubbliku li tohloq dmir impost mil-ligi u li mhux suggetta ghal rinunzja. Hija kaz ta' servitu' favur il-post li hu izjed fil-baxx jew ghandu ambjenti ibghax mill-post ta' biswitu u li go fihom jista' wiehed jittawwal: ma hijiex servitu' favur il-persuna li tghammar f'dak il-post. Illi minhabba f'hekk, hemm ukoll sensiela ta' decizjonijiet li jghidu li l-jedd li sid ta' post jinsisti fuq it-titligh ta' l-opramorta ma jintilifx lanqas bi preskrizzjoni."

Fid-dawl ta' dan kollu, ghalhekk, din il-Qorti tqis li r-rikorrenti ma rnexxielhomx jippruvaw il-jedd taghhom sal-grad rikjest mil-ligi.

Ghall-kompletezza, din il-Qorti tqis mankanti wkoll il-possibilita' ta' pregudizzju li jsostnu li ser joffru r-rikorrenti. Issa sabiex jissodisfaw il-vot tal-ligi, ir-rikorrenti kien jehtigilhom jippruvaw imqar "prima facie" dan il-pregudizzju rrimedjabbli.

"Mhux bizzejjed li ghal hrug ta' mandat ir-rikorrenti juri li ghandu prima facie dritt billi ghandu pretensjoni, pretensjoni li avvanza f'dan ir-rikors billi wera bla ma gie oppost li hemm kawza pendenti fuq il-pretensjoni minnu avvanzata pero irid jipprova illi l-mandat hu necessarju b'tali mod li n-nuqqas ta' hrug tieghu ser isarraf f'dannu irrimedjabbli ghar-rikorrenti. Din in-necessita li fi kliem il-Qorti tfisser li minghajr il-hrug tal-mandat il-jedd li jista' jkollu ir-rikorrenti jista' jitnehha darba ghal dejjem b'mod irrimedjabbli ma jirrizultax f'dan ir-rikors", ("PF Steel Limited vs Tal-Herba Construction Limited", deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-24 ta' Gunju tas-sena 2011).

"B`irrimedjabbli wiehed ghandu jfisser illi l-ħsara li minnha r-rikorrent ikun qed jilmenta, tkun waħda tali illi ma tistax tissewwa mod ieħor. ***Jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa****,* ***mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat***", (ara – Prim`Awla tal-Qorti Civili – **2 ta` Jannar tas-sena 1993** - Atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet **"Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe"**)

Fil-kaz in ezami, il-Perit Tekniku mahtur jikkonferma:

*"**2.8** Dwar ir-rimedjabilita', l-esponent Perit Tekniku jissottometti illi f'kaz illi wara li l-intimati jerigu l-istess 'fence' huma jigu ordnati jnehhu l-istess 'fence', dan il-'fence' jista' facilment jigi zarmat wara li jinhallu l-istess 'rawl bolts' u jitkahhlu t-toqob taghhom min-naha ta' l-istess intimati u ghalhekk il-hajt li jifred il-proprjetajiet tal-kontendenti jkun b'hekk gie ripristinat ghall-istat li fih jinsab bhalissa (qabel isir il-'fence' mill-intimati)."*

L-istess perit eskluda wkoll il-possibilita' ta' periklu f'kaz ta' rih qawwi. Il-Qorti tirreferi wkoll ghall-kostatazzjoni tal-perit li l-"fence" propost ma huwiex ser jikkawza dlam f'ambjenti li jaghtu ghal fuq it-terazzin. Fid-dawl ta' dan, il-Qorti tqis li l-element ta' pregudizzju rrimedjabbli ma giex pruvat.

B'danakollu, il-Qorti tawgura li jirbah il-buon sens u, f'gieh l-interess tal-bon vicinat, ghandhom jittiehdu l-mizuri li

jissuggerixxi l-perit fil-para 2.9 tar-rapport tieghu. Inoltre, ghandhom jigu esplorati disinji ta' "fence" li jitqieghed b'tali mod li jwaqqaf l-introspezzjoni minghajr ma jostakola l-vista fil-boghod mit-terazzin tar-rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tirrevoka contrario imperio d-digriet taghha ta' l-24 ta' Frar tas-sena 2016 u tichad it-talba tar-rikorrenti.

L-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

IMHALLEF

DEP/REG