QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Gimgha 1 ta` Lulju 2016

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni Nru. 785/2016 JZM fl-ismijiet :

Kevin Caruana (ID 20073M) u Sylvana Caruana Melbourne (ID 406774M)

kontra

Edward Iles (ID 356473M)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Ir-rikorrenti pprezentaw rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni ("il-Mandat") kontra l-intimat fl-24 ta` Mejju 2016.

Mar-rikors, kienu prezentati dokumenti.

Fl-24 ta` Mejju 2016, il-Qorti tat digriet fejn, wara li laqghet provizorjament it-talba ghall-hrug tal-Mandat, ordnat in-notifika tal-atti lill-intimat, taghtu ghaxart (10) ijiem zmien biex iwiegeb bil-miktub, u appuntat ir-rikors ghas-smigh

ghad-9 ta` Gunju 2016 fid-9.30 a.m.

L-intimat kien fit-3 ta` Gunju 2016.

Fid-9 ta` Gunju 2016, l-intimat ipprezenta risposta bil-miktub u dokument.

Ir-rikors kien ittrattat fl-udjenza tad-9 ta` Gunju 2016. Waqt l-udjenza, ir-rikorrenti pprezentaw erba` dokumenti ohra. Ir-rikors thalla sabiex il-Qorti taghti provvediment kamerali.

Dan huwa l-provvediment.

II. It-talba

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti sabiex tordna l-hrug ta` l-Mandat sabiex l-intimat jinzamm milli :-

jwaqqa` l-hajt li jissepara l-garaxx tieghu u l-propjeta` tal-esponenti, konsistenti f`garaxx u l-ispazju, jew b`xi mod iehor li jaggrava jew ixxekkel l-ispazju f`livell numru tnejn fuq 'rock-level' li fiha l-kejl ta` cirka erbatax punt tmienja u erbghajn metri kwadri (14.48 m.k.), fond ta` hamsa punt tliet metri (5.3 m) u wisgha ta` zewg metri punt tmienja (2.8 m) f`livell minus one (-1) li jaghmel parti minn Block B, Concordia Place, Triq il-Halel / Triq il-Pijunieri, Bugibba, Saint Pauls Bay, liema spazju qieghed quddiem il-garaxx tal-esponenti li jinsab f`livell numru tnejn (2) fuq 'rock level' internament numerat dsatax (19) fil-livell minus one (-1) li jaghmel parti mill-Block B imsemmija hawn fuq.

III. Il-posizzjoni tal-intimat

L-intimat cahad li r-rikorrenti ghandhom jedd li jitolbu l-hrug tal-Mandat ghar-ragunijiet li specifikaw fir-risposta li pprezentaw.

IV. Il-kwistjoni

Sintetikament il-kwistjoni bejn il-partijiet hija illi :-

B`kuntratt tad-19 ta` Mejju 2010 (Dok A) ir-rikorrenti *inter alia* xtraw u akkwistaw *freehold* il-*garage at level two (2) above "rock-level" internally numbered (19) at the level of minus one (-1) forming part of* Block B, Concordia Place, Triq il-Halel/Triq il-Pijunieri, Bugibba, San Pawl il-Bahar, **u** *the space at level number two (2) above rock level of an area of approximately fourteen point eight four (14.84) square metres five point three metres (5.3) in depth by two point eight metres (2.8) in width being the space in front of the above mentioned garage which space gives access to the said garage – and this for all the height of that level of bulding – the said space is bounded on the east by the said garage being sold and on the west by the property of Edward Iles and on the south by the passageway which leads to this space.* Fil-kuntratt jinghad illi *the property is being sold as free from leins and hypothecs.* Apparti l-kuntratt, ir-rikorrenti pprezentaw *site plan* (Dok B) li turi b`mod partikolari l-garage akkwistat mir-rikorrenti, l-ispazju ta` quddiemu wkoll akkwistat mir-rikorrenti u l-garage tal-intimat li jikkonfina mal-ispazju. Fl-udjenza tas-smigh tar-rikors, ir-rikorrenti pprezentaw erba` ritratti sabiex juru b`mod aktar viziv il-garage tar-rikorrenti, l-ispazju in kwistjoni u l-garage tal-intimat.

B`kuntratt tat-3 ta` Marzu 2010 (Dok A) l-intimat u martu Sharon Iles *inter alia* xtaw u akkwistaw il-*garage internally numbered twenty (20) forming part of the garage complex underlying the above said Concordia Place in Triq il-Halel/Triq il-Pijunieri Bugibba limits of Saint Pauls Bay.* Ghalkemm id-deskrizzjoni tal-posizzjoni tal-garage tal-intimat mhijiex identika ghal dik moghtija fil-kuntratt tar-rikorrenti ma hemm l-ebda kwistjoni dwar liema huwa l-garage tal-intimat akkwistat bil-kuntratt tat-3 ta` Marzu 2010. Fil-kuntratt tal-intimat jinghad illi *the property sold by this deed is free and unencumbered and is being sold with all its rights and appurtenances.* Jinghad ukoll illi *the property is being sold and purchased as seen.* Mar-risposta, kienetipprezentata pjanta (Dok B) u *site plan* (Dok C).

Ir-rikorrenti qeghdin jikkontendu li l-intimat ma jistax bieb iehor li jaghti ghal fuq l-ispazju taghhom fuq riferit billi jwaqqa` parti mill-hajt tal-garage tieghu, waqt illi l-intimat isostni li l-ispazju ta` quddiem fejn irid jiftah il-bieb huwa accessibbli ghalih bhala *common part.*

Waqt it-trattazzjoni tar-rikors, id-difensur tal-intimat irriafferma dak li kien diga` inghad mill-intimat fir-risposta u cioe` li l-garage tal-intimat mill-bidu nett kellu jew kien intiz li jkollu zewg aperturi ghall-hrug u dhul. Dan huwa kontestat mir-rikorrenti.

V. **Dritt**

Id-disposizzjoni li tirregola dan il-procediment hija l-**Art 873 tal-Kap 12**. L-artikolu huwa kompost minn erba` subincizi. Dawk rilevanti ghall-kaz tal-lum huma l-ewwel tnejn. Ighidu hekk :-

(1) L-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tkun li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat.

(2) Il-qorti m'ghandhiex tohrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent prima facie jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Minn analizi tas-subincizi (1) u (2) tal-Art 873 tal-Kap 12, wiehed isib illi l-Qorti hija prekluza milli tordna l-hrug tal-Mandat, **sakemm** ma jirrikorrux dawn ir-rekwiziti :-

i) Illi l-Mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrenti ;
ii) Illi jidher sal-livell ta` *prima facie* li l-parti rikorrenti ghandha dawk il-jeddijiet ;
iii) Illi bil-fatt illi ma jkunx ordnat il-hrug tal-Mandat, il-pregudizzju li garrab il-parti rikorrenti jkun irrimedjabbli.

VI. Gurisprudenza

Il-Qorti sejra taghmel riferenza ghal principji li hargu mill-gurisprudenza tal-qrati taghna dwar kif ghandhom jitqiesu r-rekwiziti ghall-hrug tal-Mandat :-

1) Dwar il-prova *prima facie* tal-jeddijiet, fis-sentenza taghha tal-14 ta' Lulju 1988 fil-kawza **Grech pro et noe vs Manfre`** (Kollez. Vol. LXXII.II.290) il-Qorti tal-Appell 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.

2) L-elementi li jwasslu ghall-hrug tal-Mandat huma kumulattivi **mhux** alternattivi. Li allura jfisser illi jekk xi wiehed minnhom ma jirrizultax, il-Qorti hija obbligata tichad it-talba ghall-hrug ta' l-Mandat.

3) Il-procedura tal-Mandat hija eccezzjonali u straordinarja ("**Xuereb** **noe vs Hili noe**" : Qorti tal-Kummerc : 22 ta` Settembru 1994).

4) Il-procedura tal-lum hija mahsuba biex tkun wahda sommarja. Huwa propju ghalhekk li l-ligi stabbiliet zminijiet qosra u precizi li fihom it-talba ghall-hrug ta` l-Mandat ghandha jew tintlaqa` jew tigi michuda. Mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem din il-Qorti, fi procediment bhal dak tal-lum, kull ma ghandu jitressaq quddiemha waqt is-smigh tal-kawza dwar il-jedd. Dan ifisser illi l-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug ta` l-Mandat, m`ghandux ifisser li l-jedd huwa ppruvat. Kif daqstant iehor m`ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-Mandat ikun michud, allura l-jedd pretiz ma jezistix. Unikament ghall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Hadd mill-partijiet ma jista` jew m`ghandu jippretendi li bil-metodu sommarju ghandha tkun propju din il-Qorti li tiddeciedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-procedura specjali u partikolari tal-Mandat ta` Inibizzjoni. Il-mansjoni ta` din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv Mandat ta` Inibizzjoni.

VII. Risultanzi

1) ***Il-jedd prima facie tar-rikorrenti***

Kuntrarjament ghal dak illi msostni mill-intimat, ir-rikorrenti ghandhom jedd *prima facie* sabiex jitolbu il-hrug tal-Mandat. Dan il-jedd jirrizulta anke *prima facie* mill-kuntratt tal-akkwist taghhom tad-19 ta` Mejju 2010 (Dok A). Il-jedd huwa kostitwit mill-fatt illi skont dak l-att ir-rikorrenti xtraw u akkwistaw l-ispazju ta` quddiem il-garage li xtraw u akkwistaw ukoll bl-istess kuntratt, liema spazju huwa stabbilit fid-daqs tieghu, liema spazju jwassal safejn l-intimat irid jiftah bieb iehor mill-garage tieghu. Mill-kuntratt jirrizulta l-akkwist kien liberu u frank. Mhuwiex argument kontra l-jedd *prima facie* tal-intimati dak li qed jinghad mill-intimat kemm ghall-akkwist li ghamel bil-kuntratt tieghu, kif ukoll ghall-isfond li ppreceda l-istat ta` fatt li hemm illum kif jirrizulta mir-ritratti esebiti. Abbazi tal-pjanti esebiti, il-Qorti m`ghandhiex il-konfort sabiex teskludi l-jedd tar-rikorrenti tal-inqas *prima facie.* L-argumenti li ngiebu mill-intimat huma konsiderazzjonijiet fil-mertu li din il-Qorti mhijiex sejra tidhol fihom fi procedura bhal dik tal-lum izda jridu jigu trattati u decizi mill-Qorti li sejra tittratta u tiddeciedi l-mertu tal-jedd tar-rikorrenti.

2) ***Il-htiega tar-rikorrenti***

Fil-provvediment taghha tat-18 ta` Dicembru 2009 fl-atti tar-rikors Nru 1935/09 fl-ismijiet **"<u>Ohanebo et noe vs Il-Kummissarju tal-Pulizija</u>"** din il-Qorti (**<u>PA/JRM</u>**) ippronunzjat ruhha hekk –

Tqis li l-htiega ghall-hrug ta' Mandat bhal dan tintrabat sewwa ma' l-fatt jekk il-hsara li minnha l-parti rikorrenti tilminta tistax tkun wahda li ma tistax tissewwa mod iehor. Jekk l-inkonvenjent jew il-hsara lamentat jista' jitnehha, mqar b'decizjoni wara li jigi mistharreg il-kaz fil-mertu, jigi nieqes it-tieni element mehtieg ghall-hrug tal-Mandat.

(**<u>ara wkoll</u>** : il-provvediment ta` din il-Qorti **<u>PA/AM</u>** moghti fit-2 ta` Jannar 1993 fl-atti tar-Rikors ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet "**<u>Borg Grech vs Gasan et noe</u>**").

Fil-kaz tal-lum, l-element tal-htiega jissussisti fl-ewwel lok ghaliex ma rrizultax illi dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti fil-konfront tal-intimat jista` jissewwa xort`ohra bhal nghidu ahna b`azzjoni ghal danni kontra l-intimat u fit-tieni lok ghaliex bil-Mandat fis-sehh ir-rikorrenti jkunu jistghu jassikuraw b`mod effettiv illi jekk il-kawza fil-mertu dwar il-jedd tkun deciza favur taghhom allura l-intimat ikun jista` jigi mgieghel jidhol fil-binarji tal-jeddijiet li jinsorgu mill-pattijiet kontrattwali.

3) ***<u>Il-pregudizzju rrimedjabbli tar-rikorrenti</u>***

Il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz procedurali eccezzjonali ta' provvediment legali. Il-harsien li l-ligi timmira ghalih fit-talba tar-rikorrent huwa dak li, minghajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent jitnehha darba ghal dejjem u b'mod irrimedjabbli. Il-Qorti hija tal-fehma illi f`kaz tax-xorta bhal dak tal-lum jekk l-intimat ma jkunx inibit bil-mod kif qieghed jintalab, in-natura tal-pregudizzju li jgarrbu r-rikorrenti fl-esekuzzjoni tal-jedd *prima facie* naxxenti mill-kuntratt tal-akkwist taghhom kwazi kwazi jgib dak il-jedd fix-xejn ghaliex fil-kuntest tieghu dak il-jedd prattikament jintilef u difficilment jissewwa xort`ohra. Jekk l-intimat ma jkunx inibit, jingieb fix-xejn l-akkwist li r-rikorrenti ghamlu tal-ispazju ta` quddiem il-garage taghhom. Inoltre jekk l-intimat ma jkunx inibit, eventwali trasferiment tal-garage tieghu lil terzi fil-mori tal-kawza dwar il-jedd bejn il-partijiet ta` dan il-procediment jiftah xenarju ta` litigazzjoni b`esitu u konsegwenzi imprevedibbli.

Provvediment

Għar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tilqa` t-talba tar-rikorrenti ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni kontra l-intimat kif dedotta fir-rikors taghhom tal-24 ta` Mejju 2016. Tordna li l-ispejjez ta` dan il-procediment jibqghu riservati ghall-gudizzju finali fil-kawza dwar il-mertu.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur