QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum it-Tlieta 11 ta` Ottubru 2016

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni Nru. 1312/2016 JZM fl-ismijiet :

William Shields (175344M)

kontra

Silvio Agius (92867M) u Shirley Ann Agius (207873M)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Ir-rikorrent ipprezenta rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni ("il-Mandat") fit-12 ta` Settembru 2016. Mar-rikors, kienu prezentati dokumenti.

Fit-12 ta` Settembru 2016, il-Qorti tat digriet fejn, wara li laqghet provizorjament it-talba ghall-hrug tal-Mandat, ordnat in-notifika tal-atti lill-intimati, tathom ghaxart (10) ijiem zmien biex iwiegbu bil-miktub, u appuntat ir-rikors ghas-smigh ghas-27 ta` Settembru 2016 fl-10.00 a.m.

L-intimati kienu notifikati fit-12 ta` Settembru 2016.

Fl-20 ta` Settembru 2016, l-intimati pprezentaw risposta bil-miktub.

Ir-rikors kien ittrattat fl-udjenza tas-27 ta` Settembru 2016, u wara thalla ghal provvediment kamerali.

Dan huwa l-provvediment.

II. It-talba

Ghar-ragunijiet li kienu specifikati fir-rikors, ir-rikorrent talab lill-Qorti sabiex tordna l-hrug ta` l-Mandat kontra l-intimati sabiex dawn jinzammu milli jaghmlu jew ikomplu jaghmlu kwalunkwe xoghol ta` bini jew zvilupp iehor fil-porzjoni art li tinsab fuq wara bi dritt tad-dar tieghu 91, Triq iz-Zurrieq, Birzebbugia, jew li jidhlu jew b`kull mod iehor jokkupaw l-istess porzjoni ta` art jew jassoggettawha ghal servitujiet.

III. Il-posizzjoni tal-intimati

L-intimati cahdu li r-rikorrenti ghandhom jedd li jitolbu l-hrug tal-Mandat ghar-ragunijiet li kienu specifikati fir-risposta taghhom.

IV. Il-kwistjoni

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

Min-naha l-wahda, ir-rikorrent jikkontendi li huwa s-sid tal-fond 91, Triq iz-Zurrieq, Birzebbugia. Il-fond jikkomprendi porzjon art li tinsab fuq wara tal-bini tal-fond tieghu, ghalkemm f`livell aktar fil-baxx. Issa l-intimati jippossjedu l-fond 93, Triq iz-Zurrieq, Birzebbugia, li huwa adjacenti ghal dak tar-rikorrenti. L-intimati waqqghu l-fond li kien hemm qabel sabiex jibnu post gdid. Waqt l-izvilupp taghhom, l-intimati ttentaw jinkorporaw u jokkupaw l-art li tinsab fuq wara tal-post

tieghu. Ghalhekk ir-rikorrent talab il-hrug tal-Mandat.

Min-naha l-ohra, l-intimati jsostnu li mhux l-unici sidien tal-fond 93, Triq iz-Zurrieq, Birzebbugia. Ighidu li r-rikorrent ma gabx il-prova sal-livell ta` *prima facie* li huwa s-sid tal-fond 91, Triq iz-Zurrieq, Birzebbugia, u tal-porzjon art fuq wara. Dwar l-art de qua, jirribattu billi jghidu li dik l-art kienet ilha taghmel parti mill-propjeta` taghhom ghal aktar minn tletin sena, kif ukoll li r-rikorrent la kellu u lanqas qatt talab access ghaliha. Jikkontendu wkoll li fil-kaz li l-azzjoni tar-rikorrent tirnexxi fil-petitorju, jibqa` mpregudikat il-jedd tar-rikorrent li jikseb it-twaqqiegh u t-tnehhija ta` kull bini li jsir fuq l-art de qua billi l-intimati ma jistghux jivvantaw xi dritt ta` accessjoni in vista ta` l-opposizzjoni bikrija tar-rikorrent. Ghalhekk ma hemmx lok ghall-hrug tal-Mandat.

V. <u>Dritt</u>

Id-disposizzjoni li tirregola procediment tax-xorta tal-lum hija l-**<u>Art 873 tal-Kap 12</u>**. 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 ("***<u>m`ghandhiex</u>***") tordna l-hrug tal-Mandat, <u>sakemm</u> 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 r-rikorrenti ghandha dawk il-jeddijiet ;
iii) Illi bil-fatt illi ma jkunx ordnat il-hrug tal-Mandat, il-pregudizzju li garrab ir-rikorrenti jkun irrimedjabbli.

Billi fil-procedura tal-lum, it-talba ghall-hrug tal-Mandat tittratta dwar propjeta` mmobbli, tkun necessarja l-applikazzjoni tal-**<u>Art 874(2) tal-Kap 12</u>**, fil-kaz li t-talba tkun milqugha.

VI. **<u>Gurisprudenza</u>**

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 **<u>Grech pro et noe vs Manfre`</u>** (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 **<u>mhux</u>** alternattivi. Li allura jfisser illi jekk xi wiehed minnhom ma jirrizultax, il-Qorti **<u>hija obbligata</u>** tichad it-talba ghall-hrug ta' l-Mandat.

3) Il-procedura tal-Mandat hija eccezzjonali u straordinarja ("**<u>Xuereb</u>** **<u>noe vs Hili noe</u>**" : 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. **<u>Risultanzi</u>**

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

Sabiex jigi stabbilit il-jedd *prima facie* mhuwiex tassattivament mehtieg li r-rikorrent jaghmel il-prova dokumentarja tat-titolu. Li kieku kien esebit il-kuntratt, kien ikun ahjar. Izda fi procediment specjali u straordinarju bhal ma huwa dak tal-lum, fejn ic-celerita` tal-intervent hija vitali, hwejjeg li jehtieg li jkunu prezentati fil-kawza dwar il-legittimita` tal-jedd mhumiex pregudizzjali sabiex timxi `l quddiem procedura bhal dik tal-lum.

Fi kliem aktar semplici, il-Qorti qeghda tghid illi l-fatt li r-rikorrent ma pprezentax il-kuntratt li bih juri li l-post 91, Triq iz-Zurrieq, B`Bugia, huwa propjeta` tieghu, kompriza l-art de qua, ma jgibx fix-xejn l-istanza tieghu tal-lum. Fl-assenza ta` att ta` titolu, id-dokumenti l-ohra li pprezenta r-rikorrent huma bizzejjed. Fuq kollox hemm il-gurament tar-rikorrent ; jekk ir-rikorrent ha gurament mhux kif suppost, `il quddiem ikollu jgarrab il-konsegwenzi.

Ta` konfort ghal din il-Qorti huwa l-fatt illi fis-sostanza l-kontestazzjoni tal-intimati hija kostitwita mill-pretensjoni li l-art de qua kienet fil-pussess taghhom ghal aktar minn tletin sena bl-ebda access ghar-rikorrent, u xejn aktar.

Materji li jirrigwardaw titolu jmorru ben oltre l-mansjoni ta` din il-Qorti u certament ikunu trattati u decizi kif inhu xieraq band`ohra.

Jibqa` l-fatt illi anke l-intimati ma pprezentaw l-ebda dokument ta` titolu ta` xi xorta ghall-art de qua.

Fl-isfond tal-premess, il-Qorti hija sodisfatta bis-sussistenza tal-ewwel rekwizit.

2) ***Il-htiega tar-rikorrent***

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

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

Din il-Qorti tghid illi jissussisti l-element tal-htiega bil-fatt illi l-intimati kienu sejrin jizviluppaw u jibnu fejn ir-rikorrent qieghed jippretendi li huwa hwejgu. Fil-kaz tal-lum, azzjoni ghal danni certament ma tkunx bizzejjed sabiex igib fix-xejn il-htiega tal-Mandat.

3) ***Il-pregudizzju rrimedjabbli tar-rikorrent***

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 bhax-xorta ta` dak tal-lum, jekk l-intimati ma jkunux inibiti bil-mod kif qieghed jintalab, in-natura tal-pregudizzju li jgarrab ir-rikorrenti fl-esekuzzjoni tal-jedd *prima facie* jkun tali li kwazi kwazi jgib dak il-jedd fix-xejn ghaliex fil-kuntest tieghu dak il-jedd prattikament jintilef u difficilment jissewwa xort`ohra.

L-intimati jikkontendu li decizjoni eventwali dwar il-jedd favur ir-rikorrent tista` ggib maghha id-demolizzjoni u t-tnehhija tal-bini taghhom.

L-iskop ta` istanza tax-xorta tal-lum hija ta` natura preventiva. Ghalhekk il-Qorti m`ghandhiex tispekula : la fl-istadju tal-lum, lanqas f`li gej.

Il-Qorti tistqarr illi m`ghandhiex il-konfort prospettat mill-intimati : ghal kollox minghajr pregudizzju.

Edotta kif inhi bl-inqas taghrif possibbli dwar in-natura tal-jedd fil-petitorju, din il-Qorti ma tistax - b`gustizzja - tilghab *a game of chance.*

L-obbligu taghha huwa li taghti decizjoni skont il-haqq u skont id-dritt. U hekk sejra taghmel.

<u>Provvediment</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tilqa` t-talba tar-rikorrent ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni kontra l-intimati kif dedotta fir-rikors tieghu tat-12 ta` Settembru 2016.

Tordna li l-ispejjez ta` dan il-procediment jibqghu riservati ghall-gudizzju finali fil-kawza dwar il-mertu.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur