# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. MHALLEF
## JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

**Illum nhar il-Gimgha 24 ta' Marzu 2017**

**Mandat Numru: 343/2017/1 JPG**

**Ivan Cezek (detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru 78106(L)) u martu Erica Cezek (detentrici tal-karta ta' l-identita' bin-numru 352176(M))**

**VS**

**Joseph Abdilla (detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru 86945(M)) u Theresa Abdilla (detentrici tal-karta ta' l-identita' bin-numru 546250 M)).**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors ta' Ivan Cezek u martu Erica Cezek, datat 1 ta' Marzu 2017, li jaqra hekk;

*Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela d-drittijiet tieghu, jixtieq izomm l-intimat milli jiżviluppaw, jedifikaw, jibnu, japproprjaw, jimpussessaw jew fi kwalsiasi mod jużaw l-arja sovrastanti it-terrazzin ta' l-appartament bin-numru tnejn (2) u*

*formanti parti minn korp ta' bini magħruf bl-isem "Mater Dolorosa" u esternament numerat tmienja u ħamsin (58), fi Triq Sant'Anġlu, Birzebbugia.*

*Stante l-urġenza tal-każ, dina l-Onorabbli Qorti hija umilment mitluba sabiex tilqa' din it-talba provviżorjament ai termini ta' l-Artikolu 875(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.*

*Illi l-intimati akkwistaw il-fond magħruf bħala "Mater Dolorosa" fi Triq Sant'Angelo, Birzebbugia permezz ta' att notarili riċevut fil-21 ta' Mejju tas-sena 2001 min-Nutar Carmel Gafa'. Huma żviluppaw dan il-fond f'żewġ appartamenti, u permezz ta' att notarili riċevut min-Nutar Carmel Gafa' fis-16 ta' Settembru 2004, biegħu l-appartament numerat tnejn (2) u parti mill-ogħla bejt tal-blokk bini magħruf bħala "Mater Dolorosa" lir-rikorrenti, kollox kif deskritt fl-istess kuntratt li kopja tiegħu qed tiġi annessa mal-preżenti u mmarkata bħala "Dok A".*

*Illi kif jidher mill-pjanta li qed tiġi mehmuża mal-preżenti u mmarkata bħala "Dok B", l-appartament ta' l-esponenti jinkludi wkoll terrazzin, muri mberfel bil-kulur aħmar fuq il-pjanta annessa. L-esponenti huma sidien anke ta' l-arja sovrastanti l-istess terrazzin, billi fil-kuntratt t'akkwist ta' l-esponenti l-intimati m'għamlu ebda riserva kuntrarja.*

*Illi riċentement l-intimati urew l-intenzjoni li jiżviluppaw il-parti tagħhom mill-bejt, sovrastanti l-appartament ta' l-esponenti, u dan billi jedifikaw u jużurpaw anke l-arja sovrastanti t-terrazzin ta' l-esponenti, u dan kif jirriżulta mill-pjanti sottomessi mill-intimati sabiex juru l-iżvilupp minnhom propost ma' l-applikazzjoni għall-iżvilupp PA/06457/16, liema pjanti qiegħdin jiġu mehmuża mal-preżenti u kumplessivament immarkati bħala "Dok C".*

*Illi l-applikazzjoni ta' l-iżvilupp PA/06457/16 sottomessa mill-intimati kif fuq premess ġiet approvata mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar fl-24 ta' Frar 2016, minkejja l-oġġezzjonijiet ta' l-esponenti.*

*Illi jekk l-intimati jitħallew jipproċedu bl-iżvilupp propost minnhom, id-drittijiet ta' l-esponenti sejrin jiġu serjament ippreġudikati.*

*Illi għalhekk il-mandat odjern huwa meħtieġ sabiex jiġu mħarsa l-jeddijiet ta' l-esponenti.*

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi.

Rat ir-Risposta ta' l-intimati Joseph Abdilla (KI 86945M) u Teresa Abdilla (KI 546250M), datata 7 ta' Marzu 2017, (vide fol 15 et seq), li taqra hekk;

*Jesponu bir-rispett u bil-gurament taghha Teresa Abdilla tikkonferma:*

1. *Illi jigi sottomess bir-rispett illi l-Artikolu 873 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jistipola illi:*

*(1) 'L-iskop tal-mandat ta inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat.'*
*(2) 'Il-Qorti m'ghandhiex tohrog tali mandate jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrenti prima facie li ghandhu dawk il-jeddijiet'.*

*Harsa lejn ir-rikors promotur jirrizulta li l-'bone of contension' tar-rikorrenti huwa kkoncernat fuq arja sovrastanti terrazzin t'appartament.*

*Illi l-esponent intimati kellom u ghandhom kull dritt li jitolbu permess sabiex jizviluppaw l-arja ta' fuq l-allegat terrazzin stante illi huma propjetarji assoluti u minghajr xkiel jew limitu tal-arja li okkupaw bil-permess illi ottjenew mill-Awtorita tal-Ippjanar fl-24 ta' Frar tas-sena 2016. Inoltre anke fl-esercizzju tad-dritt tieghhom assolut u mhux imxekkel fuq l-arja li jokkupaw bil-kostruzzjoni li behsiebom jaghmlu il-konvenuti ma jidhirx li ser jikkawzaw ebda dannu lil hadd u dan kif ser jigi ppruvat f'aktar dettall waqt is-smigh tal-kawza.*

*Illi ghalhekk, il-hrug tal-mandat ma hux necessitat sabiex jithares xi jedd tar-rikorrenti ghax prima facie ma hemm l-ebda jedd tar-rikorrenti li qed jigi*

*mhedded ghal-liema raguni, ir-rekwiziti necessitati mill-Artikolu 873(1) tal-Kap 16 ma gewx u ma humiex sodisfatti.*

*Illi r-rikorrenti isostnu illi huma sidien anke tal-arja sovrastanti l-istess terrazzin billi fil-kuntratt t'akkwist ta' l-esponenti l-intimati m'ghamlu ebda riserva kuntrarja. Illi in vista ta' dan l-esponent intimati jiddikjaraw illi fil-kuntratt innifsu tas-16 ta Settembru tas-sena 2004 m'hemm l-ebda provvediment li jipprovdi dak allegat mir-rikorrenti u cioe li l-arja fuq it-terrazzin tappartjeni lill-istess rikorrenti.*

*Illi l-appartament in kwistjoni ma nbieghx fuq il-pjanta. Illi l-pjanta annessa mal-kuntratt ta` bejgh tar-rikorrenti giet hekk annessa biex ghal-finijiet ta` deskrizzjoni tal-layout tal-appartament, u ghal ebda fini iehor, u certament li mhux ghall-fini illi qieghda tallega ir-rikorrenti llum. Illi l-esponenti jirriservaw li jissollevaw difizi ulterjuri dwar il-pjanta li abbazi taghha r-rikorrenti qeghdin jimpernjaw l-azzjoni taghhom meta l-istess rikorrenti esebixxew l-istess pjanta fl-atti ta` dan il-mandat. Illi jidher car illi l-mandat odjern sar sempliciment biex ir-rikorrenti jipprovaw jarrikkixxu ruhhom ingustament billi jfittxu u jaraw ma xiex ser jaqbdu.*

*Illi meta xerrej jixtri fond gebel u saqaf u ma jinsistix li l-arja tigi indikata fuq l-att, huwa jkun xtara dak li ra u accetta, u ma jistaxx wara jilmenta minn xi ndikazzjoni 'mberfla' fil-pjanta. L-atturi raw x'kien mibni u accettawh u ma jistghux issa jaggranfaw ma' ndikazzjoni ta' xi arja li tohrog minn pjanta, meta dan il-principju la gie diskuss u lanqas ikkunsidrat waqt il-pubblikazzjoni tal-kuntratt.*

*Illi fid-dritt dak li allegatament ghamlu l-esponenti intimati huwa kollox skond il-ligi u bla ebda mod huma ma kkommettew ksur tad-drittijiet u propjeta` tar-rikorrenti.*

*Illi ma hux minnu illi jekk l-intimati ser jithallew jipprocedu bl-izvilupp , id-drittijiet tar-rikorrenti ser jigu serjament pregudikati stante illi d-drittijiet allegati ma jirrizultawx mill-kuntratt tas-16 ta' Settembru tas-sena 2004 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa.*

*Illi għaldaqstant, jekk din l-Onorabbli Qorti takkolji t-talba rikorrenti, id-dannu li għalih l-esponenti intimati ser jigu esposti jissupera bil-kbir kwalunkwe dannu jew pretensjoni oħra li r-rikorrenti jistaw jivvantaw.*

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet.

**Ikkonsidrat:**

Mill-provi prodotti jirrizulta li r-rikorrenti xtara appartament 58/2 Triq Sant'Anglu Birzebbuga[1].

Dan il-flat ghandu terrazzin mdaqqas li mhuwiex msaqqaf.[2]

Kif jidher mill-kuntratt imsemmi, r-rikorrenti xtraw l-aria ta' nofs il-flat – cioe dik tal-parti ta' wara waqt li s-sidien originali zammew l-aria tal-bejt minn nofs il-flat il quddiem.

Ir-rikorrenti jikkontendu illi gia la darba t-terrazzin ma kienx msaqqaf, ma jistghax jigi inkluz fil-*footprint* tal-aria tal-bejt.

L-intimati xhedhu illi l-kuntratt tan-Nutar Gafa, minnu konfermat bil-gurament, kien car ghal dak li jittratta l-aria tal-bejt u kif kienet diviza bejn il-kontendenti.

**Ikkonsidrat:**

Skond l-Artikolu 873(1) tal-Kap.12, l-iskop ta'Mandat ta' Inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat.

[1] Vide kuntratt atti tan-Nutar Gafa datat 16 ta' Settembru 2004 Dok A a fol 4.
[2] Vide Pjanta Dok B a fol 10, u ritratti a fol 28.

Skond l-Artikolu 873(2) tal-Kap.12, 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.

Mill-Artikolu 873(2) tal-Kap.12, johorgu zewg elementi li r-rikorrent jrid jissodisfa:

**Fl-ewwel lok**, irid juri li l-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu jeddijiet li jippretendi li ghandu;

u **fit-tieni lok**, irid jipprova li *prima facie* ghandu dawn il-jeddijiet.

Il-ligi thares il-jedd *prima facie* bhala rekwizit mehtieg għall-hrug tal-Mandat. Irid ghalhekk ikun jedd, *albeit* biss wiehed fuq bazi ta' *prima facie,* biex jimmerita harsien. Mhux bizzejjed li jkun sempliċi diffikulta', disagju jew thassib [ara – Qorti tal-Kummerc – **26 ta` Mejju 1995** fl-atti tar-Rikors ghall-hruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet "**Cassar Pulliċino noe vs Caruana Curran noe et**" (Kollez. Vol: LXXIX.iv.1387)]

Dwar il-prova tal-jedd *prima facie*, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-**14 ta' Lulju 1988** fil-kawza **Grech pro et noe vs Manfre`** (Kollez. Vol. LXXII.II.295) irriteniet is-segwenti:

> ***"... 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."***

Ghax is-subinciz (2) huwa marbut ma` s-subinciz (1) tal-Artikolu.873, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-pregudizzju. Anke jekk rikorrent ghandu jedd *prima facie* x`jigi tutelat, il-grad ta` pregudizzju li jkun se jgarrab jekk il-jedd tieghu *prima facie* ma jkunx tutelat bil-hrug tal-Mandat, irid ikun **irrimedjabbli** – dan skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna.

B`irrimedjabbli wiehed ghandu jfisser illi l-hsara li minnha r-rikorrent ikun qed jilmenta, tkun wahda tali illi ma tistax tissewwa mod ieħor. **Jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitnehha**, **mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistharreġ il-kaz fil-mertu, jiġi**

**nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat** (ara – Prim`Awla tal-Qorti Civili – **2 ta` Jannar 1993** - Atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet **"Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe"**)

Il-Mandat ta' Inibizzjoni **huwa meqjus bhala mezz procedurali ta` natura eccezzjonali** (Vide **Charles Mugliett vs Saviour Bonnici** deciza fil-**25 ta' Jannar 2005** per **Imhallef Joseph R. Micallef**). Il-harsien li l-ligi qeghda timmira ghalih bi procediment bhal dak tal-lum huwa li, minghajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent jitnehha darba ghal dejjem. Issa dan ma jfissirx li ghax tkun intlaqghet talba ghall-hrug tal- Mandat, allura l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant iehor lanqas ma jfisser illi ghax talba ghall-hrug ta' Mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiz ma jezistix.

Ir-rekwiziti ghall-hrug tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi. Ghalhekk jekk xi wiehed minnhom ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug tal-Mandat. Tajjeb jinghad ukoll li procedura ta` din ix-xorta hija ntiza sabiex tkun sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dan, kulma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-smiegh tal-kawza dwar il-jedd.

**Ikkonsidrat:**

Il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Gafa li minnu konfermat bil-gurament jitkellem fuq l-aria ta':

> ***"One half divided portion of the roof of the block including its airspace is also being transferred in full ownership to spouses Cezek who accept on this deed, <u>which divided portion lies on the back part of the roof</u> and is bounded on the South <u>with the remaining portion of the roof</u>, from the North West with property of Rosalie Chetcuti or her successors in title and from the East with property of Joseph Farrugia or his successors in title"*** **(vide fol 7).**

Wara li ezaminat il-kuntratt Dok A, l-pjanti annessi Dok B, Dok C[3], u r-ritratti IC 1 sa IC 3 a fol 28, il-Qorti taghraf illi **dan it-terrazzin qatt ma kien msaqqaf u li ma jidhirx fuq**

[3] Vide fol 10, 11, 12 u 13

**bazi prima facie li jaghmel parti mill-bejt**. Infatti huwa esklus opra morta li jiddelina l-bejt. – u f'dan is-sens ghalhekk huwa esklus mill-bejt.

Ghaldaqstant il-Qorti tqis illi r-rikorrenti pprovaw fuq bazi ta' prima facie il-jedd taghhom.

Il-Qorti tqis ukoll illi l-mandat odjern huwa necessarju biex jigi protett il-prima facie jedd taghhom.

Il-Qorti tifhem ukoll illi pregudizzju tar-rikorrenti huwa gravi ghaliex bini gdid, la darba kostruwit, qajla jinhatt.

Ghal dawn il-mottivi il-Qorti tilqa definattivament it-talba tar-rikorrenti; tordna il-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni u zzomm lill-intimat milli jiżviluppaw, jedifikaw, jibnu, japproprjaw, jimpussessaw jew fi kwalsiasi mod jużaw l-arja sovrastanti it-terrazzin ta' l-appartament bin-numru tnejn (2) u formanti parti minn korp ta' bini magħruf bl-isem "Mater Dolorosa" u esternament numerat tmienja u ħamsin (58), fi Triq Sant'Anġlu, Birzebbugia.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

**Moghti Kameralment illum l-Gimgha 24 ta' Marzu 2017**

**Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)**

**Lorraine Dalli**
**Deputat Registratur**