MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM’AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum 31 ta’ Awwissu, 2017

Mandat ta’ Inibizzjoni Numru: 1202/17/1LM

Awtorità tad-Djar

vs.

Rainer Xuereb (K.I. 0033277M) u martu Sheryl Zerafa (K.I. 0505981M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tar-rikorrenti **Awtorità tad-Djar** (minn issa ’l quddiem “ir-rikorrenti”), li ġie ippreżentat fil-11 ta’ Awwissu, 2017, li jgħid:

Illi l-esponenti għandu interess li jitħarsu l-jeddijiet tal-esponenti;

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtelaw d-drittijiet tiegħu, jixtieq iżomm l-intimati milli jkompli jibni ħajt/ħitan, jew kull struttura oħra f'art fl-Imtarfa delinejata bil-blu, fil-pjanta u site plan annessi bħala dokumenti B u C[1]*, liema art qegħda fl-Imtarfa u hi proprjetà tal-esponenti kif jirriżulta minn dok A*[2]*, u dana wara li l-intimati diġà bdew jibnu tali ħajt kif jirriżulta mid-dokumenti D1 sa D4*[3]*, li juru kif l-art qabel kienet bla tali ħajt biex spiċċat kif indikat f'dokument D4*[4] *bħajt li għadu qed jinbena.*

Kawża ta' spoll qed tiġi preżentata kontestwalment ma dana l-mandat.

Rat ir-Risposta tal-intimati **Rainier Xuereb u martu Cheryl Xuereb Zerafa** (minn issa 'l quddiem "l-intimati") ippreżentata fl-24 ta' Awwissu, 2017, fejn ġie eċċepit:

Illi permezz tar-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni, l-Awtorità qed titlob lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex iżżomm lill-esponenti milli jibnu ħajt/ħitan, jew kull struttura oħra f'art fl-Imtarfa delineata bil-blu, fil-pjanta u site plan annessi mal-istess rikors markati bħala 'Dok B' u Dok 'C' liema art qegħda fl-Imtarfa u hi proprjetà tal-Awtorità, u dana wara li l-intimati diġà bdew jibnu tali ħajt kif jirriżulta mid-dokumenti 'D1' sa 'D4' li wkoll ġew annessi mar-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni.

Illi l-esponenti ilhom jirrisjedu fil-fond bin-numru 12B, Triq Gregorio Carafa, Mtarfa u ċjoè fil-maisonette li quddiemu tinsab is-sit in kwistjoni; sit li l-esponenti dejjem talbu lill-Awtorità sabiex ma titħalliex fi stat ta' abbandun u fi stat li jkerrah l-ambjent tal-madwar. Sfortunatament l-Awtorità tad-Djar minn dejjem injorat kull talba tal-esponenti u għażlet li ma tieħu l-ebda azzjoni fuq din l-istess sit.

---

[1] *A fol.* 4 u 5 rispettivament.

[2] *A fol.* 3, kopja tal-Avviż Legali 199 tal-1990, Ordni tal-1990 dwar l-Awtorità tad-Djar (Trasferimenti ta' Proprjetà).

[3] *A fol.* 6 u 7, żewġ ritratti meħudin fit-8 u 10 ta' Awwissu, 2017 fejn jidher bini ta' ħitan tas-sejjieħ u żewġ ritratti meħudin fis-26 ta' Awwissu, 2008 u fis-6 ta' Ottubru, 2016 li juru l-art inkwistjoni.

[4] *A fol.* 6.

Illi inoltre jingħad ukoll li fis-sit mertu ta' dan il-mandat ta' inibizzjoni hemm cesspit (ġibjun) li sservi l-blokok t'appartamenti kollha li jidhru f'dokument 'B' anness mar-rikors odjern tal-Awtorità, li qed jikkawża diversi ħsarat u danni fil-proprjetà tal-esponenti. Infatti kien hemm okkażjonijiet fejn l-esponenti kellhom joħorġu minn din ir-residenza tagħhom minħabba rwejjeħ insopportabbli li kienu qed jippenetraw fil-proprjetà tagħhom. L-esponenti lmentaw diversi drabi mal-Awtoritajiet konċernati, fosthom mal-Awtorità tad-Djar li għal darb'oħra għażlet li tibqa' siekta fuq ħsarat u danni li kienu qegħdin jiġu kaġunati minħabba nuqqasijiet fis-sit mertu ta' dan il-mandat.

Illi sa minn dakinhar li l-esponenti bdew jirrisjedu fil-fond bin-numru 12B, Triq Gregorio Carafa, Mtarfa, minħabba rifjut da parti tal-Awtorità rikorrenti sabiex ma jħallux din is-sit fi stat ta' abbandun, huma ħadu l-inizjattiva li b'mod regolari jnaddfu s-sit li tinsab quddiem il-proprjetà tagħhom billi fost oħrajn ineħħu l-ħaxix ħażin u l-iskart li jakkumula minn żmien għal żmien.

Illi magħdud ma' dan kollu, u kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-provi fil-kawża ta' spoll li ġiet intavolata kontestwalment ma' dan il-mandat, l-esponenti jkomplu billi jirrilevaw illi fil-passat diġà kien hemm ħajt tas-sejjieħ. Biss però, ġara li maż-żmien dan l-istess ħajt waqa'. Sforz dan l-akkadut, il-ħamrija li kienet kontenuta f'dan l-ispazju mertu tal-kawża odjerna kienet qegħda titlaq mal-ilma tax-xita u dana peress illi ma kienx għad fadal ħajt tas-sejjieħ li jipprevjeni dan milli jseħħ. Għaldaqstant, u ġaladarba l-karbiet kollha tagħhom mal-Awtorità rikorrenti sabiex dan jiġi rimedjat dejjem waqgħu fuq widnejn torox, l-esponenti ddeċidew illi jerġgħu jirrikostruwixxu dan l-imsemmi ħajt tas-sejjieħ bl-unika intiża tkun illi l-ħamrija ma tibqax tintilef.

Illi dwar il-mertu, l-esponenti jirrilevaw li x-xogħol intrapriż minnhom huwa intiż biss sabiex din is-sit li tinsab quddiem il-proprjetà tinżamm fi stat ferm aħjar. Kif ġjà ingħad, parti minn dan ix-xogħol kien li jneħħu l-ħaxix ħażin u l-iskart u jerġgħu jibnu l-ħajt tas-sejjieħ eżatt fil-pożizzjoni fejn kien qabel.

Illi fil-fehma tal-esponenti ma jissussistux l-elementi neċessarji sabiex jinħareġ il-mandat ta' inibizzjoni odjern u dan għar-raġunijiet segwenti.

Illi skont l-Art. 873 (1) tal-Kap 12 l-iskop tal-Mandat ta' Inibizzjoni huwa li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.

Illi skont l-Art. 873 (2) tal-Kap. 12, il-Qorti m'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.

Illi mbagħad mill-Art.873 (2) joħorġu żewġ elementi li r-rikorrent jrid jissodisfa. Fl-ewwel lok ir-rikorrenti jrid juri li l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu jeddijiet li jippretendi li għandu, u fit-tieni lok, irid jipprova li prima facie għandu dawn il-jeddijiet. Il-liġi tħares il-jedd prima facie bħala rekwiżit meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat. Irid għalhekk ikun jedd anke jekk prima facie biex jimmerita ħarsien. Dwar il-prova tal-jedd prima facie, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-14 ta' Lulju, 1988 fil-kawża Grech pro et noe vs. Manfrè (Kollez. Vol. LXXII.II.290) qalet hekk ... huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-ġudikant, jew il-jeddijiet jidhru 'prima facie', mal-ewwel daqqa t'għajn, jew ma jidhru xejn, għall-finijiet tal-ħruġ tal-mandat.

Għax is-subinċiż (2) huwa marbut mas-subinċiż (1) tal-Art. 873, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-preġudizzju. Anke jekk rikorrent għandu jedd prima facie x'jiġi tutelat, il-grad ta' preġudizzju li jkun se jġarrab jekk il-jedd tiegħu prima facie ma jkunx tutelat bil-ħruġ tal-Mandat, irid ikun irrimedjabbli – dan skont il-ġurisprudenza tal-qrati tagħna.

Illi għalhekk il-liġi teħtieġ li l-Awtorità turi żewġ ħwejjeġ biex tikseb il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni. L-insenjament tal-Qrati tagħna huwa fil-fatt is-segwenti u ċjoè li r-rikorrent għandu juri li l-mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi tant li bin-nuqqas ta' ħruġ tiegħu r-rikorrent ser isofri preġudizzju, u li r-rikorrent ikun jidher li għandu prima facie dawk il-jeddijiet. Dawn iż-żewġ elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi u jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għal ħruġ ta' mandat bħal dak.

Illi fl-applikazzjoni tal-liġi dwar kif u meta għandu jinħareġ mandat il-Qorti għandha tuża interpretazzjoni restrittiva. Dan għaliex il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni bħal kull mandat kawtelatorju jsir fi żmien meta l-pretensjoni ma tkunx

għadha ġiet ġuridikament aċċertata u stabbilita." [Mandat numru 922/2011 fl-ismijiet Baskal Farrugia et vs. Brigitte Farrugia et, seduta tal-15 ta' Lulju 2011, per Onor. Imħallef Mark Chetcuti].

1. ***Il-JEDD VANTAT***

Illi f'dan l-istadju l-esponenti m'humiex ser jissottomettu dwar dan l-ewwel element rikjest, fejn f'dan l-istadju l-Awtorità trid tilħaq biss il-prima facie għal dak li hu livell ta' prova; dankollu naturalment mingħajr ebda preġudizzju għal kull kontestazzjoni fil-mertu li għad irid ikun hemm fil-proċeduri ta' spoll intavolat mill-Awtorità, u jekk l-Awtorità tkompli tinsisti għal dawn il-proċeduri.

2. ***L-AWTORITÀ IN OGNI KAŻ MHI SER ISSOFRI EBDA PREĠUDIZZJU***

Illi mill-banda l-oħra l-esponenti jirribattu bil-qawwa t-tieni element rikjest sabiex din il-Qorti tilqa' talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, u ċjoè l-preġudizzju irrimedjabbli.

Il-grad ta' preġudizzju rikjest bħala bażi ta' akkordar ta' ħruġ ta' mandat hu preġudizzju "li ma jkun jista' jiġi rimedjat".[5]

Illi ġie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Jannar 1993 fl-ismijiet Avukat Victor Borg Grech vs. Joseph Gasan et noe illi: "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."

Illi l-Awtorità rikorrenti mhi ser issofri ebda preġudizzju bil-ħajt tas-sejjieħ fis-sit in kwistjoni. Kif inhu rikonoxxut fil-ġurisprudenza tagħna, anke meta r-rikorrenti jkollha jedd prima facie, l-Qorti m'għandhiex toħroġ il-mandat ta' inibizzjoni jekk ma jirriżultax wkoll illi f'każ illi l-intimati ma jitwaqqfux kif mitlub ir-rikorrenti ssofri preġudizzju irrimedjabbli. Issir referenza għal diversi pronunzjamenti ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom dik deċiża fit-18 t'Ottubru 2012 fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1485/2012 JZM fl-ismijiet Michael Ciappara vs. Alessio Vella et u

---

[5] *Mandat nru 104/2015 fl-ismijiet Giovann Grech vs. Kirsten Grech Grech (per. Onor Imħallef Jacqueline Padovani Grima) seduta tal-21 ta' Mejju, 2015.*

dik deċiża fl-4 t'April 2012 fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 393/2012 JZM fl-ismijiet Matthew Caruana vs. Joseph Zahra fejn intqal hekk :

'Marbut is-subinċiż (2) mas-subinċiż (1) tal-Art. 873, hemm l-element tal-preġudizzju. Għaliex anke jekk rikorrent għandu jedd prima facie l-preġudizzju li jrid iġarrab irid ikun irrimedjabbli. Dan qiegħed jingħad għaliex il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala provvediment legali. Il-ħarsien li l-liġi qegħda timmira għaliha huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli. Li trid tagħmel il-Qorti fi proċediemnt bħal dak tal-lum huwa li taċċerta jekk, bl-għemil li minnu qiegħed jibża' ir-rkorrenti, jistax jintilef darba għal dejjem il-jedd li r-rikorrent jidher li għandu'.

Illi f'deċiżjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti (per Imħallef Geoffrey Valenzia), fil-proċeduri Grezzju Gauci vs. Awtorità dwar it-Transport ta' Malta, li kienet proprju tirrigwarda talba sabiex l-Awtorità intimata ma tasfaltax għalqa li r-rikorrenti kienu qed jallegaw li kienet tagħhom, il-Qorti sabet li l-element ta' preġudizzju ma jeżistix għaliex fl-aħħar mill-aħħar l-għalqa kienet ser tibqa' hemm. B'analoġija mal-każ odjern, anke kieku għall-grazzja tal-argument jingħad dato ma non concesso li l-Awtorità għandha xi drittijiet fuq l-art in kwistjoni kollha, il-fatt li l-esponenti jibnu l-ħajt fuq din is-sit ma jirreka l-ebda preġudizzju irrimedjabbli lill-Awtorità.

Illi kif ingħad fid-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti tad-9 ta' Novembru, 2012 (Mandat numru 1521/2012) fl-ismijiet Fenech Properties Limited C44894 kontra Ephraim Schembri:-

B'irrimedjabbli wieħed għandu 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 Ċivili – 2 ta' Jannar 1993 - Atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet "Avukat Victor Borg Grech vs. Joseph Gasan et noe").

Preġudizzju ta' din ix-xorta isib ir-raison d'etre tiegħu fir-realtà tad-dritt illi l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura

eċċezzjonali. Il-ħarsien li l-liġi qegħda timmira għalih bi proċediment bħal dak tal-lum huwa li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent jitneħħa darba għal dejjem. Issa dan ma jfissirx li għax tkun intlaqgħet talba għall-ħruġ tal-Mandat, allura l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant ieħor lanqas ma jfisser illi għax talba għall-ħruġ ta' Mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiż ma jeżistix.

Ir-rekwiżiti għall-ħruġ tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi. Għalhekk jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' l-mandat. Tajjeb jingħad ukoll li proċedura ta' din ix-xorta hija ntiża sabiex tkun sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dan, kulma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-smigħ tal-kawża dwar il-jedd.

L-uniku għan dikjarat mill-Awtorità għala sar ir-rikors odjern kien għaliex, skont l-Awtorità, l-esponenti qed itellgħu ħajt tas-sejjiegħ fi proprjetà li hija tagħhom. Dawk huma t-termini dikjarati mill-Awtorità.

Illi l-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti fi proċediment partikolari bħal dan odjern huwa li tara jekk humiex sodisfatti inkella le r-rekwiżiti tal-Art. 873 sabiex tordna l-ħruġ tal-Mandat. Ir-rwol tagħha huwa li tmiss il-mertu b'mod ristrett ħafna sabiex tara jekk hemmx dawk ir-rekwiżiti – punto e basta.

Illi kif ġjà ingħad, l-Awtorità ma sofriet, u m'hi ser issofri l-ebda preġudizzju bix-xogħlijiet li għamlu l-esponenti, u li jekk għall-grazzja tal-argument l-Awotorità tqis li dan ħoloq preġudizzju, dan il-preġudizzju ċertament li huwa rimedjabbli. Infatti dan ġie rikonoxxut mill-istess Awtorità bl-intavolar ta' kawża ta' spoll kontestwalment mal-mandat odjern. L-effett tal-kawża ta' spoll, jekk tirnexxi, tkun ir-reintegrazzjoni tal-Awtorità. Minn dak prospettat mill-Awtorità, ma hemmx xejn irrimedjabbli fix-xogħlijiet tal-esponenti. Kull mal-Awtorità tibża' li jistgħu jagħmlu r-rikorrenti jista' jitreġġa' lura jekk il-kawża ta' spoll tkun suċċess għall-Awtorità. Infatti jekk l-esponenti ma jneħħux l-konsegwenzi tal-ispoll fit-terminu li tagħtih il-qorti, ix-xogħlijiet intiżi għar-reintegrazzjoni tal-Awtorità mill-effetti tal-ispoll jitwettqu mill-Awtorità stess a spejjeż tal-esponent. Għalhekk l-ebda jedd tal-Awtorità ma jirriżulta li sejjer jintilef darba għal dejjem jekk din il-Qorti ma tordnax il-ħruġ tal-Mandat.

Illi l-esponenti jerġgħu jagħmlu referenza għad-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti tad-9 ta' Novembru, 2012 (Mandat numru 1521/2012) fl-ismijiet Fenech Properties Limited C44894 kontra Ephraim Schembri fejn ingħad hekk :-

'Il-funzjoni ta' din il-qorti mhuwiex li tħares lir-rikorrenti minn atti spoljattivi futuri li jista' jittenta jagħmel l-intimat. Jekk l-intimat jikkommetti atti spoljattivi oħra fil-futur ikollu jwieġeb għall-aġir tiegħu. Dak li trid tassikura din il-qorti fil-proċediment tal-lum huwa li kull att ieħor tal-intimat fit-termini tal-istanza kif dedotta jista' jiġi jitneħħa jew mill-intimat innifsu, jew mir-rikorrenti stess fin-nuqqas tal-intimat.

Issa fuq il-fatti akkwiżiti, li nġiebu a konjizzjoni tagħha, din il-qorti m'għandhiex il-prova tal-irrimedjabilità fil-preġudizzju tar-rikorrenti li huwa rekwiżit ieħor rikjest sabiex jista' jinħareġ il-Mandat.

Billi mhux ir-rekwiżiti kollha tal-Art.873 tal-Kap.12 huma sodisfatti, din il-qorti hija prekluża milli tordna l-ħruġ tal-Mandat.'

Illi subordinatament u assolutament mingħajr preġudizzju għall-premess, fl-eventwalità ta' eżitu sfavorevoli għall-esponenti dwar dan il-mandat, l-esponenti m'għandhomx ikunu ikkundannati li jħallsu l-ispejjeż ta' dan il-mandat, stante li l-azzjoni mittieħda minnhom kienet azzjoni rimedjali u waħda meħuda bl-intendiment uniku illi jsebbħu l-ambjent tal-madwar. Ulterjorment, tali azzjoni ġiet meħuda biss wara li l-esponenti ressqu għexieren ta' talbiet lill-Awtorità rikorrenti sabiex tkun hi li tieħu din l-azzjoni rimedjali kif, wara kollox, kienet fid-dover illi tagħmel. Wara li l-istess Awtorità rikorrenti njorat kull waħda minn dawn it-talbiet, l-istat tal-art de quo kien tant iddeterjora illi l-esponenti ma kellhomx għażla oħra għajr li jieħdu din l-azzjoni rimedjali huma. Wara li volontarjament injorat kull talba mressqa minnhom u mingħajr ebda forma ta' pre-avviż, l-esponenti issa jinsabu rinfaċċjati b'dan il-mandat. Fid-dawl ta' dan kollu, l-esponenti huma tal-umili fehma li l-Awtorità rikorrenti għandha tbati l-ispejjeż ta' dan il-mandat.

Għaldaqstant, hija l-umli fehma tal-esponenti li t-talba għall-ħruġ tal-mandat odjern ma timmeritax akkolijment.

Rat id-digriet tagħha tal-11 ta' Awwissu, 2017 fejn a tenur tal-artikolu 875(2) tal-Kap. 12 laqgħet it-talba provviżorjament, b'dan illi irriżervat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-mandat.

Semgħet ix-xhieda tal-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-25 ta' Awwissu, 2017, meta r-Rikors tħalla għal provvediment kamerali li qed jingħata llum.

Rat l-artikoli rilevanti tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta relattivi għal mandati ta' inibizzjoni, u partikolarment l-Artikoli 831, 873, 875 u 876A.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

L-Awtorità tad-Djar qiegħda titlob il-ħurġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimati *pendente lite* kawża ta' spoll li hija istitwiet kontra l-istess intimati, biex ma jkomplux itellgħu ħitan li kienu bdew itellgħu, u kwalunkwe struttura oħra, f'sit ossija għalqa abbandunata li tinsab quddiem ir-

residenza tal-intimati. L-Awtorità rikorrenti tgħid illi l-imsemmi sit jappartjeni lilha bis-saħħa tal-Avviż Legali 199 tal-1990 dwar Ordni ta' Trasferiment tal-Proprjetà lill-istess l-Awtorità. L-intimati jammettu li daħlu fl-isemmija għalqa li kienet mitluqa u abbandunata, bl-iskop però li jnaddfuha peress li din tinsab faċċata tar-residenza tagħhom, kif ukoll sabiex itellgħu ħitan tas-sejjieħ li kienu waqgħu u li minħabba f'hekk intilfet ħafna ħamrija mill-istess għalqa meta tagħmel ix-xita. Dan għamluh wara li kienu ilhom jinsistu mal-Awtorità rikorrenti sabiex tieħu ħsieb tagħmel dan. L-intimati jilqgħu għat-talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni billi jgħidu li jinsab nieqes wieħed mill-elementi essenzjali għal tali ħruġ ta' tali mandat u ċjoè l-element tal-irrimedjabbilità tal-preġudizzju għall-jedd *prima facie* tal-Awtorità rikorrenti.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Xehed **Mario Magro** rappreżentant tal-Awtorità rikorrenti[6], li qal li l-art fejn bena l-ħitan tas-sejjieħ l-intimat, kienet tifforma parti mill-art indikata fl-Avviż Legali 199 tal-1990. Però x-xhud ma esebiex kopja tal-pjanta li jsir riferiment għaliha fl-imsemmi Avviż Legali, liema pjanta ix-xhud jgħid li tinżamm għand l-Avukat Ġenerali. Mario Magro jgħid li s-Sur Vella li jaħdem bħala Manager tal-Awtorità tad-Djar li però ma ttellax jixhed

[6] Fl-istess seduta tal-25 ta' Awwissu 2017 a fol 36.

f'dawn il-proċeduri, kien ikkonferma max-xhud illi skont il-verifiki li kien għamel, l-pjanta li jsir riferiment għaliha fl-Avviż Legali 199 tal-1990 kienet tinkludi l-għalqa fejn kienu saru x-xogħlijiet mill-intimat.

Magro jispjega li meta l-art kienet ingħatat mid-Dipartiment tal-Artijiet lill-Awtorità rikorrenti biex jibnu djar għall-*housing,* minħabba li minn Heritage Malta kienu ġibdulhom l-attenzjoni li f'parti mill-art li kienet diġà koperta bil-permessi, kien hemm fdalijiet arkejoloġiċi kif ukoll *shelter,* parti mill-istess art, proprju dik mertu tal-proċeduri odjerni, ma ġietx żviluppata u tħalla passaġġ żgħir minn fejn ikunu jistgħu jgħaddu biex jinvestigaw dawn il-fdalijiet. Ix-xhud jgħid li reċentement l-aċċess ingħalaq bi grada mill-Kunsill tal-Imtarfa u dawn taw ċavetta ta' din il-grada lill-Awtorità rikorrenti. Mario Magro ikkonferma li taħt l-art inkwistjoni kien hemm ukoll ċisterna kbira fejn jinġema' d-drenaġġ mid-djar li l-Awtorità bniet hemmhekk, li wara kultant żmien jiġi ippumpjat 'il barra. Mario Magro jgħid li ma jafx jekk qattx saret xi talba lill-Awtorità tad-Djar biex tiġi mnaddfa l-art inkwistjoni. In kontroeżami però, meta ġie muri *e-mail* bejn l-intimat Rainier Xuereb u ċertu Rodney Fenech, fejn l-intimat jistaqsih *"Can this area be cleaned and embellished?"*[7], ix-xhud jikkonferma li Rodney Fenech huwa impjegat tal-Awtorità tad-Djar.

[7] Skambju ta' *e-mails* datat Lulju 2017, *a fol.* 27.

Xehed l-intimat **Rainier Xuereb**[8], li jispjega li hu kien xtara l-proprjetà tiegħu, li tmiss mal-għalqa inkwistjoni, mingħand l-Awtorità tad-Djar. L-intimat jgħid li taħt l-art inkwistjoni hemm fossa li l-pedamenti tagħha huma l-istess pedamenti tal-proprjetà tiegħu. L-intimat isemmi kif wara li din il-fossa kienet faret u daħallu d-drenaġġ fil-proprjetà tiegħu, huwa kien ilmenta mal-Awtorità rikorrenti dwar din il-fossa, imma din baqgħet ma ħaditx responsabbiltà tagħha. Meta l-Awtorità rikorrenti baqgħet ma għamlet xejn dwar din il-problema, fl-2016 huwa kien naddaf is-sit fejn hemm il-fossa u rranġa l-ħsarat a spejjeż tiegħu. Mistoqsi in kontroeżami x'kellu x'jaqsam dan max-xogħlijiet reċenti li huwa għamel meta tella' ħitan tas-sejjieħ, Rainier Xuereb spjega li biex għamel dan ix-xogħol, kellu jikklerja s-sit u waqqa' xi ħitan tas-sejjieħ, però ħalla l-materjal kollu fl-għalqa u llum kien qed jerġa' jnaddaf u jibni mill-ġdid il-ħitan tas-sejjieħ li kienu waqgħu. L-intimat Xuereb jgħid li apparti Bobcat, tip ta' gaffa żgħira, ix-xogħlijiet kollha saru bl-idejn. Rainier Xuereb esebixxa diversi ritratti[9] li juru kif beda jirranġa l-ħitan tas-sejjieħ li kien hemm imwaqqa', kif l-għalqa tilfet ħafna mill-ħamrija u li fis-sit inkwistjoni hemm siġra tal-Acacia li kien ilu jitlob li tinqala' minħabba li ġġib l-ażma.

[8] *A fol.* 20
[9] *A fol.* 29 sa 34.

Kunsiderazzjonijiet legali

Illi permezz tar-rikors odjern l-Awtorità rikorrenti qiegħda titlob il-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni a tenur tal-artikolu 873 tal-Kap. 12. Dan l-artikolu jistabbilixxi r-rekwiżiti ġenerali għall-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni, u l-iskop ta’ mandat ta’ din ix-xorta huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista’ tkun ta’ preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.[10]

Illi skont l-artikolu 873(2) tal-Kap. 12:

> “873. (2) Il-qorti m’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.”

Illi jirriżultaw minn dan l-artikolu tliet presupposti għall-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni:

(1) Ikun sejjer isir xi att li jista’ jkun ta’ preġudizzju għal xi jedd tar-rikorrent. Il-periklu jkun għall-jedd tar-rikorrent fiż-żmien meħtieġ biex jinkiseb pronunzjament fil-mertu, l-hekk imsejjaħ *periculum in mora.*[11]

[10] Artikolu 873 (1) tal-Kap. 12.
[11] Ara f’dan is-sens **Sonia Grech *proprio et nomine vs.* Stephanie Manfré** – Q.A.,14.07.1988, Kollez. Vol. LXXII.ii.290 u **40, Main Street Catering Establishment Limited *vs.* L-Awtorità tal-Ippjanar**, P.A., 02.11.2010.

(2) Iż-żamma tal-imsemmi att tkun meħtieġa biex jiġi mħares dan il-jedd. Tenut kont tal-fatt illi s-subinċiż (2) huwa marbut mas-subinċiż (1) tal-artikolu 873, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-grad ta' preġudizzju. Rikonoxxut il-jedd *prima facie* tar-rikorrent, l-grad ta' preġudizzju rikjest bħala bażi għall-akkordar ta' ħruġ ta' mandat, hu preġudizzju li ma jkun jista' jiġi irrimedjat.[12]

Irid jingħad ukoll jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, imqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat.

Illi apparti dan, ħsara jew preġudizzju ma titqiesx bħala irrimedjabbli meta si tratta ta' telf pekunjarju ċjoè telf ta' qligħ jew flus. Di fatti, skont l-insenjament mogħti fid-digriet finali fl-ismijiet **Francis Barbara *et vs.* Carmelo Barbara *et***[13]:

> "Tqis illi huwa wkoll miżmum li l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ma jingħatax ġeneralment fejn il-pretensjoni ta' min jitolbu tkun waħda li tirreferi għal kumpens kwantifikabbli u ħlas ta' danni meta dan jista' jitħares b'rimedju proċedurali kawtelatorju ieħor skont il-liġi."

Il-Qorti m'għandhiex toħroġ mandat bħal dak jekk ma tkunx soddisfatta li l-imsemmi mandat huwa neċessarju sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u ċjoè dannu irrimedjabbli li jinneċċesita rimedju adegwabbli. F'sentenzi oħra

[12] **Charles Mugliette *vs.* Saviour Bonnici**, P.A., 25.01.2005.
[13] P.A., 13.05.2014.

l-Qrati tagħna jkomplu jelaboraw fuq dak li jfisser dannu rimedjabbli u l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-proċeduri fl-ismijiet **Angelo Xuereb *et noe vs.* Marin Hili *et noe*** tispjega:

> "… il-frażi 'tkun ta' ħsara' (fl-Art. 873(1) tal-Kap. 12) għandha tingħata interpretazzjoni li dak li qed jipprova jiġi inibit, jekk ma jiġix inibit, jista' jkun ta' preġudizzju fis-sens li mhux biss jikkawza ħsara però li jikkawża ħsara li m'hemmx alternattiva għaliha almenu fil-mori tal-kawża jew li l-alternattiva hija sproporzjonata …".[14]

(3) Ikun jidher *prima facie* li r-rikorrent għandu dak il-jedd. Il-liġi tħares il-jedd *prima facie* bħala rekwiżit meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat. Irid għalhekk, ikun jedd, anke jekk *prima facie*, biex jimmerita ħarsien. Mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikultà, disaġju jew tħassib.[15] Dwar il-prova tal-jedd *prima facie*, l-Qorti tal-Appell, fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Sonia Grech *pro et noe vs.* Stephanie Manfré**[16] sostniet is-segwenti:

> "... huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-ġudikant, jew il-jeddijiet jidhru *prima facie*, mal-ewwel daqqa t'għajn, jew ma jidhru xejn, għall-finijiet tal-ħruġ tal-mandat."

Mhux il-kompitu tal-Qorti fl-atti tal-Mandat tara jekk il-jedd pretiż hux suxxettibbli għal suċċess fl-azzjoni fil-mertu, iżda biss jekk il-jedd pretiż *prima facie* jikkwalifikax bħala tali għall-finijet oġġettivi tal-liġi.

---

[14] P.A., 22.09.1995. Ara ukoll **Perit John Gambina *vs.* Fithome Limited,** P.A., 28.01.2005.
[15] Qorti tal-Kummerċ, 26.05.1995, **Cassar Pullicino *noe vs.* Caruana Curran *noe et*** (Kollez. Vol: LXXIX.iv.1387).
[16] 14.07.1988, Kollez. LXXII.II.295.

Illi kulma hu meħtieġ, u fl-istess ħin huwa biżżejjed, għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, li jkun hemm *fumus boni iuris*. Huwa loġiku li billi l-mandat ta' inibizzjoni huwa att kawtelatorju li jrid jinħareġ qabel ma jiġi aċċertat min għandu raġun, il-mandat jinħareġ favur dak li "jidher", fi kliem l-istess liġi, mal-ewwel daqqa t'għajn li għandu raġun, jiġifieri b'mod verosimili jew plawsibbli, fi kliem ieħor b'mod li jitwemmen jew ikun kredibbli. Dan min-naħa l-waħda jeskludi pretenzjonijiet li huma frivoli jew assurdi, jew saħansitra fejn hemm mera possibbiltà, u min-naħa l-oħra jeskludi l-ħtieġa li l-pretensjoni jkollha probbabilità kbira li tintlaqa' fil-mertu. Dan hu konformi maċ-ċirkostanza li proċedura ta' din ix-xorta hija intiża sabiex tkun sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dan, kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigħ tal-kawża dwar il-jedd. Dan billi fil-proċess dwar il-mertu, l-iskop hu li jiġi aċċertat x'inhu d-dritt fil-każ konkret, filwaqt li l-iskop tal-proċess għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni għandu biss il-funzjoni strumentali li jikkawtela pretensjoni ta' dritt, anke jekk din tista' ma tkunx fondata, sakemm ikun hemm pronunzjament ġudizzjarju dwar jekk hix tabilħaqq fondata fid-dritt jew le.

Mal-imsemmija tliet elementi espliċitament imsemmija mil-liġi, jistgħu jiżdiedu oħrajn, bosta minnhom elaborati mill-ġurisprudenza:

(4) Il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura eċċezzjonali. Illi kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Mugliette *vs.* Saviour Bonnici**:

> "il-ħarsien li l-liġi qegħda timmira għalih bi proċediment bħal dak tal-lum huwa li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli. Dan ma jfissirx li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni tintlaqa', ikun ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Bħalma lanqas ifisser li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak ma ntlaqax ikun ifsser li l-jedd pretiż ma jeżistix. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għemil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu filwaqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat."[17];

(5) "Ir-rabta ta' Mandat ta' Inibizzjoni m'għandhiex tintuża bħala arma ta' theddid jew ġegħiel *(arm twisting)* lill-parti intimata li, jew tagħmel dak li tixtieq il-parti rikorrenti jew ma tagħmel xejn. B'dan il-mod, il-mandat ma jibqax għodda li tħares il-jedd *prima facie* tal-parti rikorrenti, imma ssir sarima li żżomm lil parti intimata milli tgawdi l-jeddijiet tagħha. Il-Qorti hi tal-fehma li qatt ma kienet ir-rieda tal-liġi li l-Mandat ta' Inibizzjoni jinbidel f'arma bħal din."[18]

(6) Ir-rekwiżiti għall-ħruġ tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi. Għalhekk jekk xi wieħed mill-imsemmija rekwiżiti ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat.[19]

---

[17] P.A., 25.01.2005.
[18] Ara sentenza fl-ismijiet **Avukat Dr John Gauci *vs.* Direttur tal-Kuntratti**, P.A., 18.07.2008.
[19] **Marica Cassar *et vs.* Del Sol Properties Limited,** P.A., 27.12.16.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti sejra issa tqis kif dawn il-prinċipji legali elaborati mill-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, għandhom jiġu applikati għall-fatti odjerni kif jirriżultaw mad-daqqa t'għajn.

Meta t-talba tar-rikorrenti Awtorità tad-Djar għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni titqies abbażi ta' dawn ir-rekwiżiti meħtieġa biex ikun jista' jinħareġ il-Mandat, jirriżulta:

(i) Illi kwantu għar-rekwiżit li fil-mori tal-kawża fil-mertu irid ikun hemm il-periklu ta' xi att li jista' jkun ta' preġudizzju għal xi jedd tar-rikorrenti, tqis illi r-rappreżentant tal-Awtorità rikorrenti ma kienx ippreparat sew meta tela' jixhed quddiem il-Qorti mingħajr id-dokumenti kollha neċessarji biex jiġi ippruvat l-jedd *prima facie* tal-Awtorità rikorrenti li din trid tikkawtela bil-ħruġ tal-Mandat. Madankollu ma jirriżultax mir-Risposta tal-intimati li dawn qegħdin jikkontendu li l-art inkwistjoni mhijiex proprjetà amministrata mill-Awtorità rikorrenti. L-intimat innifsu esebixxa *e-mail* fejn talab l-intervent tal-Awtorità rikorrenti biex tnaddaf u ssebbaħ din l-art quddiem ir-residenza tiegħu, għax uffiċjal tal-Awtorità rikorrenti kien ikkonfermalu li l-art inkwistjoni kienet taqa' taħt l-Awtorità rikorrenti. Għalkemm Mario Magro, ir-rappreżentant tal-Awtorità rikorrenti ma ippreżentax kopja tal-pjanta li jagħmel riferiment għaliha l-Avviż Legali 199 tal-1990, huwa ikkonferma bil-ġurament li l-art li ma kinitx inbniet mill-Awtorità rikorrenti

għax fiha kien hemm fdalijiet arkejoloġiċi kif ukoll *shelter,* liema art kienet il-parti indikata bil-blù fil-pjanta u s-*site plan* ippreżentati flimkien mar-rikors promotur[20] u li din l-art kienet parti mill-art ittrasferita mill-Gvern lill-Awtorità rikorrenti permezz tal-Avviż Legali 199 tal-1990.

Tqis illi sal-grad probatorju rikjest mil-liġi għal din il-proċedura sommarja*,* l-Awtorità rikorrenti rnexxielha tipprova *prima facie* li għandha jedd x'jiġi imħares bil-Mandat.

(ii) Illi huwa loġiku li billi l-mandat ta' inibizzjoni huwa att kawtelatorju li jrid jinħareġ qabel ma jiġi aċċertat min għandu raġun fil-kawża dwar il-mertu, il-Mandat jinħareġ abbażi ta' dak li "jidher" mal-ewwel daqqa t'għajn, b'mod li jitwemmen jew ikun kredibbli li r-rikorrent għandu jedd x'jiġi ikkawtelat bil-Mandat. Tqis illi mill-provi li ġew ippreżentati mill-partijiet, jirriżulta *prima facie* li l-art inkwistjoni hija amministrata mill-Awtorità rikorrenti li għandha kull dritt li teżiġi li ħadd ma jidħol fl-artijiet tagħha u jagħmel żvilupp ta' ħitan u bini ieħor. Jekk ix-xogħlijiet lil saru mill-intimat Rainier Xuereb kinux rikostruzzjoni ta' ħitan tas-sejjieħ imwaqqgħin jew it-tlugħ ta' ħitan ġodda għal xi skop ieħor, hija kwistjoni li trid tiġi mistħarrġa fil-kawża dwar il-mertu flimkien mal-kwistjoni prinċipali ta' jekk sarx spoll jew le mill-intimati. Li din il-Qorti tista' tikkonstata f'dan l-istadju ta' *prima facie* huwa li l-Awtorità tad-Djar għandha jedd x'tikkawtela minn atti li l-intimat Xuereb innifsu ammetta li kienu qegħdin isiru.

[20] Rispettivament *a fol.* 4 u 5.

(iii) Illi rekwiżit ieħor li huwa meħtieġ kumulattivament u mhux alternattivament għall-ħruġ tal-Mandat, huwa dak tal-preġudizzju li ma jkunx jista' jiġi rimedjat altrimenti. Ix-xogħlijiet inkwistjoni, għalkemm *prima facie* l-intimati m'għandhom ebda dritt jagħmluhom, ma jistax jingħad però li qegħdin joħolqu lill-Awtorità rikorrenti xi preġudizzju li jista' jitqies bħala irrimedjabbli. Fl-eventwalità li l-Awtorità rikorrenti jkollha suċċess fil-kawża dwar il-mertu, l-art inkwistjoni faċilment tkun tista' tiġi re-integrata għall-istat li kienet a spejjeż tal-intimati jekk l-Awtorità tad-Djar tinsisti li tingħata dan ir-rimedju. Madanakollu dan m'għandux ifisser li l-intimati għandhom xi liċenzja li jidħlu fil-proprjetà ta' ħaddieħor u jwettqu xogħlijiet mingħajr il-permess tas-sid. Wara kollox il-vjolazzjoni tal-proprjetà hija passabbli wkoll għal proċeduri kriminali. Dak li qiegħed jiġi deċiż f'dan l-istadju permezz ta' din il-proċedura huwa jekk jistax jinħareġ il-Mandat ladarba ma jiġix ippruvat li fil-mori tal-kawża fil-mertu, ix-xogħlijiet tal-intimati jistgħu joħolqu xi preġudizzju irrimedjabbli lill-Awtorità rikorrenti.

Peress li r-rekwiżiti għall-ħruġ tal-Mandat huma kumulattivi u jekk xi wieħed mir-rekwiżiti msemmija ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat[21], ġaladarba li l-Awtorità rikorrenti ma issodisfatx ir-rekwiżit tal-preġudizzju irrimedjabbli, il-Qorti mhijiex ser tilqa' t-talba tagħha għall-ħruġ tal-Mandat.

[21] **Charles Mugliett vs. Saviour Bonnici**, P.A., 25.01.2005.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda tiċħad it-talba tal-Awtorità rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat billi ma jirriżultawx l-elementi kollha meħtieġa mil-liġi għall-ħruġ tiegħu.

Tħassar *contrario imperio* d-digriet tagħha tal-11 ta' Awwissu, 2017, safejn kienet laqgħet it-talba tal-Awtorità rikorrenti b'mod provviżorju.

Bl-ispejjeż ta' din il-proċedura kontra l-Awtorità rikorrenti.

Mogħti kameralment fil-31 ta' Awwissu, 2017.