FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM, il-Ġimgħa, 16 ta' Frar, 2018

Rik. Nru. 111/18JRM

Fl-Atti għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-Atti tal-Kawża Numru 503/14AF fl-ismijiet:

MODERN DESIGN PROPERTIES LIMITED (C – 14871) u Polidano Holdings Limited (C – 15143)

vs

LAY LAY COMPANY LIMITED (C – 4534)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fid-19 ta' Jannar, 2018, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, il-kumpanniji rikorrenti talbu li l-Qorti żżomm lill-kumpannija intimata milli, "jkompli jagħmel pussess u xogħlijiet fi *plots* numru sitta (6) u sebgħa (7) fi Triq tas-Silġ, Marsaxlokk, mertu tal-kawża 503/2014AF fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sakemm tiġi deċiża din il-kawża li tirrigwarda t-titolu li r-rikorrenti għandhom fuq dawn iż-żewġ *plots*";

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' Jannar, 2018, li bih ordnat in-notifika lill-kumpannija intimata b'għaxart (10) ijiem biex tressaq Tweġiba u qiegħdet ir-rikors għas-smigħ tal-15 ta' Frar, 2018;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-kumpannija intimata fit-8 ta' Frar, 2018, li biha laqgħet għat-talba tar-rikorrenti billi, għar-raġunijiet hemm imsemmija, qalet li t-talba hija fattwalment u legalment infondata u jmissha ma tintlaqax. Hija tgħid li l-*plots* imsemmijin mir-rikorrenti jagħmlu minn art akbar tagħha stess fejn qabel kienet mibnija villa bl-isem ta' "*Villa Xlukkajra*", li r-rikorrenti ma għandhom l-ebda sehem minnha, billi dawn il-*plots* jinsabu 'l ġewwa minn ħajt li jifred il-ġid miksub minnha minn dak miksub mir-rikorrenti. Minbarra dan, hija tgħid li kellha tibda x-xogħlijiet li minnhom jilmintaw ir-rikorrenti minħabba li kellha permess għall-iżvilupp li kien wasal biex jagħlaq li kieku x-xogħol ma jsirx. Iżżid tgħid li r-rikorrenti lanqas biss ippruvaw fuq il-bażi tal-*prima facie* li l-imsemmija żewġ *plots* huma tagħhom, u għalhekk ma jistgħux jippretendu li l-Mandat minnhom mitlub jinħareġ fuq is-sempliċi allegazzjoni tal-proprjeta' tagħhom;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tar-Rikors;

Rat id-degriet tagħha tal-15 ta' Frar, 2018, li bih ħalliet ir-Rikors għall-provvediment kamerali;

Ikkunsidrat:

Illi tqis illi r-rikorrenti jridu li l-kumpannija intimata titwaqqaf milli tkompli tagħmel xogħlijiet ta' tħammil u bini f'żewġ qatgħat art f'sit tal-bini li jinsab fi Triq tas-Silġ f'Marsaxlokk, liema qatgħat ir-rikorrenti jgħidu li huwa ġid miksub minnhom;

Tqis li din il-proċedura tnediet mir-rikorrenti fil-qafas ta' kawża li huma fetħu kontra l-kumpannija intimata (minn issa 'l hemm imsejħa "LayLay")[1] biex il-Qorti ssib li l-imsemmija qatgħat ta' art huma tar-rikorrenti;

---
[1] Rik. Nru. 503/14AF

Tqis li min-naħa tagħha, LayLay kienet fetħet kawża hi kontra r-rikorrenti u oħrajn[2] biex il-Qorti tordnalhom ma jgħaddux minn fuq l-imsemmi żewġ qatgħat art;

Tqis li LayLay xtrat il-ġid tagħha fejn kienet "*Villa Xlukkajra*" f'Ġunju tal-2004[3];

Tqis li fl-2007[4], Lay Lay talbet u kisbet permess mingħand l-awtorita' kompetenti biex tiżviluppa l-art miksuba minnha fejn kien hemm "*Villa Xlukkajra*". Il-permess iġġedded f'Novembru tal-2012[5], imma kien jagħlaq f'Novembru tal-2017;

Tqis li, meta kien dieħel iż-żmien, Lay Lay għalqet is-sit b'kanċell u bdiet tagħmel xogħlijiet fl-art tagħha u wkoll fiż-żewġ qatgħat ta' art li l-partijiet it-tnejn jgħidu li huma tagħhom;

Tqis li r-rikorrenti kienu żviluppaw ukoll l-art miksuba minnhom f'Awwissu tal-1995[6] u biegħu l-iżvilupp li sar. F'Jannar tal-1997[7], il-kumpannija rikorrenti u oħrajn biegħu, fost ġid ieħor, is-sehem ta' nofs mhux maqsum mill-art fejn kienet mibnija "*Villa Cicciotta*" lill-kumpannija rikorrenti Polidano Holdings Limited;

Tqis li ż-żewġ qatgħat art ma nbiegħux mir-rikorrenti u lanqas sar żvilupp fuqhom u, għal xi żmien, kienu jintużaw bħala mogħdija biex seta' jsir il-bini tal-art miksuba mir-rikorrenti f'dik li qabel kienet "*Villa Cicciotta*", li kienet tmiss ma' "*Villa Xlukkajra*";

Tqis li Lay Lay tgħid li bl-iżvilupp li sar mill-kumpanniji rikorrenti, diġa' ittieħdet art akbar minn dik mixtrija minnhom fl-1995, u tgħid għalhekk li ma jistax ikun li ż-żewġ qatgħat art huma tabilħaqq tal-kumpanniji rikorrenti;

Tqis li l-għan ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli li tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat[8];

Tqis li bil-liġi, jeħtieġ li r-rikorrent juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jikseb il-ħruġ ta' Mandat bħal dak. L-ewwel ħaġa li jrid juri hi l-Mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent. It-tieni ħaġa hi li r-

[2] Rik. Nru. 271/06AF
[3] Dok "D", f'paġġ. 32 – 7 tal-atti
[4] Dok "E", f'paġġ. 38 sa 42 tal-atti
[5] Dok "F", f'paġġ. 43 sa 47 tal-atti
[6] Dok "A", f'paġġ. 20 – 4 tal-atti
[7] Dok "Ċ", f'paġġ. 26 sa 31 tal-atti
[8] Art. 873(1) tal-Kap 12

rikorrent ikun jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*), dawk il-jeddijiet. Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant[9]. Tali jedd jew jidher mad-daqqa t'għajn jew, għall-finijiet ta' dan il-Mandat, ma jeżistix;

Tqis li, minn kliem il-liġi nfisha, iż-żewġ elementi huma kumulativi u mhux alternativi. Jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' mandat bħal dak. Siewi wkoll li wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-proċedura li hija maħsuba biex titqies talba bħal din huwa mixtieq li tkun waħda sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigħ tal-kawża dwar l-istess jedd. Huwa għalhekk li llum il-liġi nbidlet u stabiliet żminijiet qosra u preċiżi li fihom it-talba għall-ħruġ ta' dan il-Mandat għandha jew tintlaqa' jew tiġi miċħuda[10];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meżż proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[11]. Il-ħarsien li l-liġi timmira għalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu 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 tintlaqax ikun ifisser 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 fil-waqt li ressaq it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li, mad-daqqa t'għajn, il-pretensjonijiet tal-kumpanniji rikorrenti fl-imsemmija kawża miftuħa minnhom kontra Lay Lay huma biżżejjed biex joħolqu r-raġuni għaliex il-Qorti jmissha tqis li jkun għaqli li jinħareġ il-Mandat minnhom mitlub;

Tqis li l-kwestjonijiet bejn il-partijiet fil-kawżi pendenti bejniethom jitolbu li l-istħarriġ xieraq tal-aċċertament tat-titolu taż-żewġ qatgħat ta' art isir mill-Qorti li quddiemha qegħdin jinstemgħu. Din il-Qorti bl-ebda mod ma għandha tindaħal fi stħarriġ bħal dak fi proċedura bħal din tal-lum;

Tqis li, min-naħa l-oħra, li Lay Lay tistqarr li ħasset l-urġenza li tibda tagħmel xogħlijiet fl-imsemmija qatgħat ta' art għaliex tibża' li d-dewmien se jwassal biex il-permessi miksubin minnha għall-iżvilupp tal-art tagħha sejrin jagħlqu u

---

[9] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)
[10] Art. 875(3) tal-Kap 12
[11] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***

ma tkunx aktar tista' tiżviluppahom kif kellha f'moħħha, jekk isir bdil fl-iskemi tal-ippjanar ta' dawk l-imkien;

Tqis li din ir-raġuni ma hijiex tajba biżżejed biex il-Qorti tagħżel li ma tilqax it-talba tal-kumpanniji rikorrenti. Dan jingħad għaliex, fl-ewwel lok, l-iżvilupp li Lay Lay hija awtoriżżata li tagħmel ikopri medda akbar ta' art minn dik li fiha jinsabu ż-żewġ qatgħat ta' art u għalhekk il-ħruġ ta' dan il-Mandat ma għandu bl-ebda mod jolqot tali żvilupp safejn jirrigwarda art oħra ta' Lay Lay lil hinn miż-żewġ qatgħat imsemmija. Fit-tieni lok, għaliex Lay Lay diġa' ġeddet il-permess u dan fi żmien meta l-kumpanniji rikorrenti lanqas biss kienu għadhom fetħu l-kawża tagħhom kontriha u għalhekk, meta ma kellha xejn x'iżommha milli tiżviluppa l-imsemmija qatgħat jekk kemm-il darba riedet tagħmel hekk. Fit-tielet lok, jekk Lay Lay tgħid li l-imsemmija żewġ qatgħat ma setgħetx tiżviluppahom minħabba li terzi persuni kienu jgħaddu minn fuqhom biex jidħlu fis-siti fejn kien qiegħed isir l-iżvilupp tal-ġid tagħhom (li dak iż-żmien ma kellux aċċess għal fuq triq pubblika), il-qagħda għadha hekk illum għaliex il-pretensjonijiet dedotti minnha fil-kawża miftuħa fl-2006 għadhom qegħdin pendenti quddiem il-Qorti;

Tqis li l-ħtieġa għall-ħruġ ta' Mandat bħal dan tintrabat sewwa ma' l-fatt jekk il-ħsara li minnha l-parti rikorrenti tilminta tistax tkun waħda li 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[12], jiġi nieqes it-tieni element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat. Dan jgħodd ukoll jekk kemm-il darba l-ħsara li tallega li qiegħda ġġarrab il-parti rikorrenti tkun tista' titneħħa għal kollox wara stħarriġ bħal dak fil-mertu wkoll quddiem organi ġudizzjarji[13];

Tqis li l-ħtieġa tal-ħruġ tal-Mandat f'dan il-każ tirriżulta wkoll għaliex jekk kemm-il darba kellu jitħalla jitkompla x-xogħol fl-imsemmija qatgħat ta' art, il-kumpanniji rikorrenti jkunu preġudikati b'mod irriversibbli f'każ li l-Qorti li quddiemha qegħda tinstema' l-kawża dwar l-aċċertament tat-titolu fil-mertu kellha ssib li dawk iż-żewġ qatgħat art huma tal-kumpanniji rikorrenti u mhux ta' Lay Lay;

Tqis li, għalhekk, ir-rikorrenti seħħilhom juru li jeżistu l-elementi kollha mitluba mil-liġi biex tintlaqa' t-talba tagħhom għall-ħruġ tal-Mandat;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi:

Tilqa' t-talba għall-ħruġ tal-Mandat, billi hija mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt; u

[12] P.A. AM **2.1.1993** fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet ***Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe***
[13] Kumm. JDC **8.1.1993** fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet ***Victor Mizzi vs Joseph Gasan et noe et***

Tordna li l-**ispejjeż** jitħallsu mill-kumpannija intimata.

Mogħti kameralment illum, is-16 ta' Frar, 2018.

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef