MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum il-21 ta' Mejju, 2018

Mandat ta' Inibizzjoni Numru: 659/2018/1 LM

Jimmy Vella Limited (C 12556)

vs.

Ta' Dernis Properties Limited (C 45644) u GP Borg Holdings Limited (C 66564), u b'digriet tad-9 ta' Mejju, 2018, is-soċjetà GP Borg Holdings Limited ġiet sostitwita bis-soċjetà G&P Borg Limited

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ippreżentat fl-24 ta' April, 2018 mir-rikorrenti **Jimmy Vella Limited (C 12556)** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà rikorrenti"), li jgħid:

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela d-drittijiet tiegħu, jixtieq iżomm lill-intimat milli jkomplu jwettqu kwalunkwe xogħlijiet ta' kostruzzjoni, finishings, mogħdija ta' trinek

għall-elettriku u l-ilma u kwalunkwe xogħol ieħor f'dik il-parti tas-sit li fuqha s-soċjetà intimata qed tibni blokka ta' appartamenti u/jew ħwienet u/jew uffiċċji ġewwa Triq Carmelo Schembri, l-Mosta, f'dik il-parti tal-proprjetà tar-rikorrenti kif jidher mill-kuntratt ta' akkwist tal-istess mingħand il-Gvern ta' Malta, kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr Vincent Miceli fit-28 ta' Novembru, 1995 li miegħu tinsab annessa pjanta tal-lok oriġinarjament akkwistat mir-rikorrenti ekwivalenti din il-parti tal-binja għal ċirka 21 metri kwadri skont kif iddikjara l-perit Johann Farrugia inkarigat biex jagħmel ir-riċerki tiegħu dwar dik il-parti tal-proprjetà tar-rikorrenti li fuqha r-rikorrenti qed itella' parti mill-binja tiegħu u allura fil-proprjetà tal-istess rikorrenti. Il-kuntratt, il-pjanta u r-rapport tal-perit Johann Farrugia qed jiġu hawn annessi u mmarkati kollettivament bħala Dokument A;

Għall-fini tas-subartikolu 874 (2) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta l-irjiħat ta' dik il-parti tal-art proprjetà tas-soċjetà rikorrenti u li tinkludi dik il-porzjoni mill-istess art li fuqha qed tibni b'mod illegali s-soċjetà intimata kif ukoll l-art li attwalment inxtrat u qed tinbena legalment mis-soċjetà intimata huma aħjar deskritti fil-kuntratt tal-akkwist tal-kontendenti ġia esebiti fil-kawża ta' spoll pendenti bejn il-kontendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti Rik. Nru. 543/17 LSO fl-ismijiet Ta' Dernis Properties Limited vs Jimmy Vella proprio et noe u f'dawn il-proċeduri;

Illi l-esponenti ser jiġi ppreġudikat jekk l-intimat ma jiġix inibit kif ingħad;

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli jogħġobha tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex iżommu milli jkomplu jagħmlu l-ħwejjeġ hawn fuq imsemmija.

Rat id-digriet tagħha tal-24 ta' April, 2018 fejn laqgħet ir-Rikors provvizorjament u rriżervat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri, u dan ai termini tal-artikolu 875(2) tal-Kap. 12.

Rat ir-Risposta ta' **GP Borg Holdings Limited (C 66564)**, ippreżentata fit-30 ta' April, 2018, li tgħid kif ġej:

Illi s-soċjetà rikorrenti ma għandha l-ebda relazzjoni ġuridika ma' ebda waħda mis-soċjetajiet l-oħra kontendenti f'dawn il-proċeduri, apparti li lanqas ma għandha xi sehem mis-sit fejn qed isir l-iżvilupp allegat fl-istess proċeduri, u għalhekk timmerita illi tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju f'din l-istanza, bl-ispejjeż kontra s-soċjetà rikorrenti.

Rat ir-Risposta ta' **Ta' Dernis Properties Limited (C 45644),** ippreżentata fit-30 ta' April, 2018, li tgħid kif ġej:

1. *Illi s-soċjetà intimata qed tagħmel din ir-risposta ai termini tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar l-24 ta' April, 2018;*

2. *<u>Nullità</u>*

2.1 *Illi r-rikors għall-ħruġ tal-mandat odjern huwa null stante li ma josservax id-dettami tal-artikolu 874(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u dan għas-segwenti raġunijiet:*

(a) *Għalkemm il-mandat jirreferi għall-immobbli speċifiku, tali immobbli ma ġiex deskritt fir-rikors innifsu, bil-mod ipprovdut fl-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku dwar noti tal-iskrizzjoni u minflok saret referenza għal deskrizzjoni kontenuta f'kuntratt li jinsab esebit fi proċeduri ġudizzjarji separati; u*

(b) *Ma ġiex mehmuż mar-rikors l-'abbozz sħiħ tan-nota ta' iskrizzjoni biex tiġi reġistrata fir-Reġistru Pubbliku'.*

2.2 *Illi l-applikabilità tal-artikolu surriferit ġiet ikkonfermata mis-soċjetà rikorrenti nnifisha fir-rikors tagħha, meta għamlet referenza għall-istess artikolu;*

3. ***<u>Stat tal-Binja/Kostruzzjoni mertu ta' dan il-mandat ta' inibizzjoni</u>***

3.1 *Illi għall-finijiet ta' kjarezza qed jiġu rilevati s-segwenti fatti dwar l-istat attwali tal-binja:*

i. *Il-blokka de quo preżentement tinsab fi stadju avvanzat ta' kostruzzjoni stante illi tinsab mibnija sal-first floor level u dan wara li tħaffer basement, inbena basement, inbena l-ground floor u inbena l-first floor level;*

ii. *Din il-binja hija fil-viċinanzi tar-rikorrenti u għalhekk huwa inspjegabbli kif ir-rikorrenti intavola dan il-mandat issa meta l-binja dejjem kienet qed issir taħt għajnejh u fi piena konoxxenza tiegħu;*

iii. *Ir-rikorrenti qatt ma ilmenta mas-soċjetà esponenti illi l-art hija tiegħu iżda l-unika ilment li għamel kien dwar arblu li kien jallega li hu tiegħu, liema arblu kien ġie kkonfermat li kien tal-Korporazzjoni Enemalta u infatti tneħħa mill-istess Korporazzjoni. Sussegwentement ir-rikorrenti b'mod abbużiv poġġa arblu ieħor ftit 'il bogħod minn fejn kien l-arblu preċedenti, per qatt ma allega li l-art hija tiegħu.*

*4. **<u>Nuqqas ta' Integrità ta' Ġudizzju</u>***

4.1 Illi kif jirriżulta mill-kuntratti annessi u mmarkati Dok. TD1-Dok. TD7 is-soċjetà esponenti mhijiex l-unika sid tal-blokka, ta' liema s-soċjetà rikorrenti qed titlob li jiġi mwaqqaf l-iżvilupp u l-finishings;

Huwa minnu li s-soċjetà esponenti oriġinarjament kienet akkwistat is-sit li fuqu preżentement qed tinbena l-blokka de quo, però l-isess soċjetà sussegwentement ittrasferiet lil terzi, diversi arjiet u appartamenti formanti parti minn tali żvilupp.

4.2 Illi għaldaqstant kwalsiasi digriet li ser jingħata minn din l-Onorabbli Qorti mhuwiex ser ikun wieħed integru u dan stante li s-soċjetà esponenti mhijiex l-unika proprjetarja tal-blokka de quo;

4.3 Illi l-fatt li s-soċjetà esponenti mhijiex l-unika sid tal-blokka seta' faċilment jirriżulta lis-soċjetà rikorrenti kieku għamlet riċerki fir-Reġistru Pubbliku ta' Malta, eżerċizzju illi huwa evidenti li ma seħħx;

4.4 *Illi għaldaqstant kwalunkwe ordni għal twaqqif ta' żvilupp fil-konfront tas-soċjetà esponenti mhuwiex ser jorbot lil terzi propjetarji ta' arjiet/units fl-istess blokk;*

4.5 *Illi għalhekk dan il-mandat ma hux integru u ma jistax jintlaqa' stante li qed jittenta jwaqqaf żvilupp fi blokka, iżda ma ġiex intavolat fil-konfront tas-sidien kollha tal-istess blokka, u għalhekk ebda ordni ma jista' jinħareġ fil-konfront tal-esponenti biex jitwaqqaf xogħol fi proprjetà ta' ħaddieħor.*

*5. **Fatti Inveritieri***

5.1 *Illi kif jista' jikkonferma l-perit Mark Camilleri, illi huwa l-perit responsabbli għall-kostruzzjoni tal-blokka in kwistjoni, il-blokka de quo tinsab kostruwita fuq is-sit li oriġinarjament kien ġie akkwistat mis-soċjetà intimata Ta' Dernis Properties Limited u l-ebda parti minn din il-blokka ma tinsab kostruwita fuq l-art akkwistata mir-rikorrenti Jimmy Vella Limited tramite l-kuntratt datat it-28 ta' Novembru, 1995 in atti tan-Nutar Vincent Miceli, anness mar-rikors tas-soċjetà esponenti;*

5.2 *Illi l-istess perit b'referenza għall-pjanta annessa mal-kuntratt tar-rikorrenti u b'referenza għall-pjanta approvata mill-Awtorità għall-Ippjanar abbażi ta' liema pjanta qed tiġi esegwita l-kostruzzjoni fis-sit proprjetà tas-soċjetà esponenti, għamel superimposition, li dwarha ser jixhed fil-mandat odjern u liema pjanta superimpositioned qed tiġi annessa u mmarkata bħala Dok. TD8;*

Din il-pjanta turi biċ-ċar li:

i. *L-art akkwistata mis-soċjetà esponenti li fuqha qed isseħħ il-kostruzzjoni de quo u l-art proprjetà tas-soċjetà rikorrenti, indikata fuq il-pjanta esebita mill-istess soċjetà rikorrenti,* ***ma humiex overlapping;***

ii. *L-esponenti bl-ebda mod ma bnew fuq art tar-rikorrenti;*

iii. *Li l-pjanta mħejjija mill-perit tar-rikorrenti, ossia Johann Farrugia, hija inkorretta.*

5.3 Illi dan l-istat ta’ fatt jista’ jiġi konfermat ukoll minn Perit Tekniku maħtur minn din l-Onorabbli Qorti, billi jaċċedi fuq is-sit u jagħmel superimpożizzjoni fuq il-pjanta esebita mis-soċjetà rikorrenti, indikanti l-art proprjetà tas-soċjetà rikorrenti u l-pjanta/i approvati mill-Awtorità għall-Ippjanar a bażi ta’ liema pjanta/i qed tiġi esegwita l-kostruzzjoni fis-sit proprjetà tas-soċjetà esponenti.

*6. **<u>Bażi tat-talba tas-soċjetà rikorrenti</u>***

6.1 Illi abbażi tal-fatt illi l-ebda parti tal-blokka de quo ma tinsab kostruwita fuq l-art proprjetà tas-soċjetà rikorrenti għaldaqstant isegwi illi l-bażi tat-talba tas-soċjetà rikorrenti mhijiex waħda li tiġġustifika l-ħruġ u ż-żamma fis-seħħ ta’ mandat ta’ inibizzjoni, billi hija pretensjoni infondata fil-fatt u fid-dritt;

6.2 Illi l-mandati ta’ inibizzjoni huma regolati mill-artikolu 873, liema artikolu jiddetta:

> *873 (1) L-iskop ta’ mandat ta’ inibizzjoni hju dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tkun li tista’ tkun ta’ preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat;*
>
> *(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;*

*6.2.1 Il-ġurisprudenza nostrana dejjem interpretat dan l-artikolu fis-sens illi l-Qorti għandha tilqa’ t-talba għall-mandat ta’ inibizzjoni meta l-jedd tar-rikorrenti jista’ **jintilef darba għal dejjem u b’mod irrimedjabbli.** B’referenza għall-kawża fl-ismijiet **Mugliett Charles vs. Bonnici Saviour** (Prim’Awla tal-Qorti Ċivili – Imħallef J.R.Micallef – Ref. 2086/1997/1 – deċiża 25/01/2005) din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta irriteniet illi:*

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 ... It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għamil li minnu qiegħed jibża’ r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem

jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu fil-waqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat.

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Azzopardi Zrinzo Stefan Dr noe vs. Goldenegg Enterprises Limited,*** *deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fl-4 ta' Frar, 2009 (Maġistrat Scerri Herrera Consuelo-Pilar), ġew elenkati r-rekwiżiti essenzjali għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni li huma s-segwenti:*

I. *Il-Qorti m'għandhiex toħroġ mandat bħal dak, jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-Mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent (DANNI IRRIMEDJABBLI LI JINNEĊESSITA RIMEDJU ADEGWABBLI)*
II. *Il-Qorti trid tkun sodisfatta li dak ir-rikorrent PRIMA FACIE JIDHER LI GĦANDU DAWK IL-JEDDIJIET.*

6.2.2 *Il-punto di partenza f'mandati ta' inibizzjoni għandu jkun li jiġi stabbilit il-**jedd** vantat minn min jippromwovi l-azzjoni:*

Il-jedd vantat mir-rikorrenti huwa l-akkwist ta' art permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Novembru, 1995 in atti tan-Nutar Vincent Miceli. Iżda wieħed m'għandux jillimita ruħu għall-intavolar ta' kuntratt.

Irriżulta ampjament mis-superimposition magħmula mill-Perit Mark Camilleri illi l-art tar-rikorrenti ma hix overlapping fuq dik tal-esponenti u kif ukoll irriżulta illi l-esponenti ma hux qed jibni fuq l-art tar-rikorrenti.

Ġialadarba stabbilit illi l-proprjetajiet rispettivi huma distinti u separati minn xulxin, u gialadarba huwa stabbilit illi ma hi qed issir ebda kostruzzjoni fuq il-proprjetà tar-rikorrenti, isegwi illi s-soċjetà rikorrenti m'għandhiex lanqas fuq bażi ***prima facie*** *il-jedd li qed titlob u infatti ma tistax titlob lis-soċjetà esponenti tieqaf tiżviluppa l-proprjetà li tagħha hija s-sid in parte.*

Inoltre in segwitu ta' dawn il-fatti, is-soċjetà rikorrenti kellha tipprova li għandha jedd fuq il-proprjetà tas-soċjetà esponenti. Ovvjament dan il-jedd ma jeżistix u wisq iżjed ma ġiex ipprovat lanqas sa grad prima facie;

Hawnhekk issir parentesi żgħira. Kieku verament kien il-każ li s-soċjetà esponenti kienet qed tibni fuq l-art tas-soċjetà rikorrenti, kieku s-soċjetà

rikorrenti kienet ser tħalli lis-soċjetà esponenti tħaffer basement, u tibni żewġ sulari qabel ma tiċċaqlaq? Kif tista' tispjega s-soċjetà rikorrenti li qatt ma bagħtet ittri jew ittri uffiċjali lis-soċjetà esponenti waqt l-iżvilupp?

Illi inoltre l-assenza ta' jedd tas-soċjetà rikorrenti huwa kkonfermat ukoll mill-fatt illi s-soċjetà rikorrenti ma ntavolat l-ebda proċeduri ġudizzjarji kontestwalment jew sussegwentement għat-talba għall-ħruġ tal-mandat odjern. Li kieku verament is-soċjetà rikorrenti kellha xi jedd x'tikkawtela hija kienet tassigura illi tressaq 'il quddiem tali jedd fi proċeduri ġudizzjarji, liema proċeduri, anke fl-eventwalità li l-mandat odjern ma jintlaqax, kienu jipprosegwu u jiġu deċiżi u sussegwentement enforzati, indipendentement mill-eżitu tal-mandat odjern. Fil-fehma umli tal-esponenti dan il-mandat ma hu xejn għajr fishing expedition.

*6.3 Illi t-tieni rekwiżit li jrid jiġi ppruvat mir-rikorrenti f'mandati ta' inibizzjoni huwa l-**irrimedjabbilità.***

Illi fl-ewwel lok jerġa' jiġi ribadit illi l-kontinwazzjoni fil-kostruzzjoni u finishings tal-blokka de quo bl-ebda mod ma hija ser tilledi d-drittijiet tas-soċjetà rikorrenti b'mod irrimedjabbli stante li tali blokka qed tiġi kostruwita interament fuq is-sit oriġinarjament akkwistat mis-soċjetà esponenti u mhux fuq il-proprjetà tas-soċjetà rikorrenti. Għalhekk isegwi li jekk ma hemmx jedd ma hemm xejn x'jista' jintilef b'mod irrimedjabbli.

Fit-tieni lok, li kieku s-soċjetà rikorrenti verament kellha xi jedd u li kieku verament kien hemm ir-riskju li dan l-allegat jedd jintilef b'mod irrimedjabbli, hija ma kinitx titlob il-ħruġ ta' dan il-mandat issa li l-blokka diġà tinsab mibnija sal-first floor level, iżda kienet tintavola dan il-mandat fl-istadju bikri tal-kostruzzjoni, sabiex tassigura li l-kostruzzjoni lanqas biss tiġi inizjata. Illi t-tħammil ta' din l-art ġie inizjat sentejn ilu;

Illi s-soċjetà rikorrenti żgur ma tistax targumenta illi kien biss riċentement illi hija saret taf bil-kostruzzjoni de quo, stante illi d-direttur tas-soċjetà rikorrenti, jabita u għandu wkoll l-uffiċċju tiegħu fl-istess triq li fiha qed isseħħ il-kostruzzjoni de quo. Illi inoltre s-soċjetà esponenti f'Ġunju 2017, intavolat proċeduri quddiem din l-Onorabbli Qorti, kif diversament ippresjeduta, fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti u d-direttur tagħha, fis-sit li fuqu tinsab

kostruwita l-blokka, liema spoll jikkonsisti fit-tqegħid ta' arblu tad-dawl. Ma jagħmilx sens li minn dak iż-żmien 'l hawn qatt ma saret interpellanza waħda mis-soċjetà rikorrenti fejn tallega li hija proprjetarja tal-art u li l-kostruzzjoni qed tilledi d-drittijiet tagħha.

6.4 *Illi inoltre, f'materja ta' mandati ta' inibizzjoni, il-Qrati nostratni rritenew illi jrid ikun hemm **kumulu ta' kriterji** fuq imsemmija u mhux l-eżistenza ta' wieħed jew l-ieħor.*

Fid-digriet finali mogħti fil-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet 'Grech Paul vs Ta' Dernis Ltd', deċiż fit-18 ta' Novembru, 2014 (Mandat Numru 1798/2014/1) din il-Qorti kif ippresjeduta sostniet:

*Bil-liġi jeħtieġ li r-rikorrenti juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jikseb il-ħruġ ta' mandat bħal dak. L-ewwel ħaġa li jrid juri hi li l-mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrenti tant li bin-nuqqas ta' ħruġ tiegħu r-rikorrenti ser isofri preġudizzju; it-tieni ħaġa hi li r-rikorrenti 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 għall-ħruġ ta' mandat bħal dak; inoltre huma l-kriterji oġġettivi u fl-applikazzjoni tal-liġi dwar kif u meta għandu jinħareġ mandat il-Qorti għandha tuża interpretazzjoni restrittiva' (**enfasi miżjud)*

Fl-umli fehma tal-esponenti fir-rigward tal-mandat de quo agitur il-kriterji neċessarji għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ma jirriżultawx. U sigurament ma jirriżultawx it-tnejn li huma. Għalhekk in linea mal-insenjament hawn riportat, dan il-mandat ma għandux jintlaqa'.

6.5 *Illi mingħajr preġudizzju għal argumenti riprodotti hawn fuq dwar il-kriterji li jridu jiġu ppruvati f'materja ta' mandati ta' inibizzjoni, jiġi rilevat illi anke jekk għall-grazzja tal-argument, dawn jiġu ppruvati, **tali mandat xorta waħda m'għandux jintlaqa' jekk il-fatt li qed jiġi ttentat li jitwaqqaf, ikun seħħ.***

*Illi din l-Onorabbli Qorti diversament ippresjeduta abbraċċat dan il-ħsieb fid-digriet mogħti fl-atti tal-mandat t'inibizzjoni fl-ismijiet '**Pearsall James et vs***

Zarb Adami Maurice et', *(1678/01/RCP) fejn din il-Qorti b'referenza għall-artikoli 873(1) u (2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta irriteniet:*

'Illi minn dawn id-dispożizzjonijiet jirriżulta li l-iskop tal-istess proċedura odjerna hija li l-Qorti twaqqaf xi ħaġa milli ssir li tista' toħloq preġudizzju għar-rikorrent u allura jsegwi li la darba jiġi ppruvat li dik il-ħaġa li qed tiġi ttentata li tiġi inibita milli ssir, fil-fatt tkun diġà saret din il-proċedura ma tkunx tista' tirnexxi għax l-iskop tagħha jkun ġie vanifikat.'

Illi fil-każ odjern ir-rikorrenti qed tallega li proprjetà tagħha qed tiġi intralċjata. Dan il-mandat kien jagħmel sens kieku ġie ppreżentat hekk kif l-esponenti kienet ħa tibda t-tħaffir. Iżda fl-istat preżenti diġà inbnew tliet livelli (basement/groundfloor/first floor) u għalhekk ma jagħmilx sens li l-Qorti twaqqaf xi ħaġa li diġà saret.

7. ***<u>Preġudizzju</u>***

*7.1 In kwantu dak il-**preġudizzju** li jista' jiġi soffert mir-rikorrenti, għandu jingħad li l-Qrati tagħna esprimew ruħhom li biex jintlaqa' mandat irid ikun hemm sitwazzjoni fejn m'hemmx alternattiva għall-ħsara u li l-alternattiva hija sproporzjonata.*

*Fid-digriet mogħti fl-atti tal-Mandat t'Inibizzjoni fl-ismijiet '**Angelo Xuereb et noe vs Marin Hili et noe' 3135/1994/1 per Imħallef Noel V. Arrigo** ġie ritenut is-segwenti:*

Għandha tingħata interpretazzjoni li dak li qed jipprova jiġi inibit, jekk ma jiġix inibit, jista' jkun ta' preġudizzju fis-sens, li mhux biss jikkawża ħsara pero li jikkawża ħsara li m'hemmx alternattiva għalih almenu fil-mori tal-kawża jew li l-alternattiva hija sproporzjonata ...'

Bir-rispett kollu din is-sitwazzjoni sigurament ma hix eżistenti fil-każ odjern.

Fl-ewwel lok peress li ma hemm ebda preġudizzju tali stante li s-soċjetà esponenti bniet interament fil-proprjetà tagħha.

Fit-tieni lok, ġialdarba s-soċjetà rikorrenti qatt ma interpellat lis-soċjetà esponenti sabiex tieqaf u tiddeżisti, f'tali ċirkostanzi hija applikabbli r-regola tal-aċċessjoni ai termini tal-artikolu 571 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan ifisser li hemm alternattiva u li din l-alternattiva ma hix sproporzjonata.

7.2 Inoltre s-soċjetà esponenti tirrileva illi l-preġudizzju li ser issofri fl-eventwalità li l-mandat de quo jiġi milqugħ u hjija tiġi mwaqqfa milli tkompli tiżviluppa u tagħmel xogħlijiet ta' finishings fl-arjiet u units li tagħha għadha s-sid fil-blokka de quo (in vista li hemm proprjetajiet ta' terzi fl-istess blokka li dwarhom ma għandhiex kontroll) ser ikun ferm akbar minn dak li s-soċjetà rikorrenti qed tallega li tista' ssofri.

*Inoltre jiġi rilevat illi filwaqt li s-soċjetà rikorrenti għar-raġunijiet suesposti, ma hija ser issofri l-ebda danni, fil-każ tas-soċjetà esponenti huwa indubitat illi ċertament **ser issofri** danni u kif ukoll id-danni tas-soċjetà esponenti huma **attwali** filwaqt li d-danni tas-soċjetà rikorrenti huma ineżistenti.*

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq esposti s-soċjetà intimata tissottometti bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti għandha tirrifjuta t-talba tas-soċjetà rikorrenti għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni fil-konfont ta' entrambi s-soċjetajiet intimati bl-ispejjeż kontra l-istess soċjetà rikorrenti.

Rat id-dokumenti esebiti u l-atti kollha tar-Rikors.

Semgħet ix-xhieda ppreżentati mill-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Wara li rriżulta li l-kuntrattur li kien qiegħed jaħdem fis-sit inkwistjoni kienet is-soċjetà G&P Borg Limited u mhux is-soċjetà GP Borg Holdings Limited,

b'digriet tad-9 ta' Mejju, 2018 a tenur tal-artikolu 175(1) tal-Kap. 12, is-soċjetà GP Borg Holdings ġiet sostitwita bis-soċjetà G&P Borg Limited.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-9 ta' Mejju, 2018 fejn ir-Rikors tħalla għal provvediment kamerali li qed jingħata llum.

Rat l-artikoli rilevanti tal-Kap. 12 relattivi għal mandati ta' inibizzjoni, u partikolarment l-artikoli 831, u 873 sa 877 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

Is-soċjetà rikorrenti, permezz tat-talba tagħha għall-ħruġ tal-mandat odjern, qiegħda tittenta twaqqaf lill-intimati milli jkomplu jwettqu xogħol ta' kostruzzjoni, tlestija, mogħdija ta' trinek u xogħol ieħor anċillari fuq parti mis-sit ta' kostruzzjoni fi Triq Carmelo Schembri, il-Mosta, li fuqu s-soċjetà intimata Ta' Dernis Properties Limited qiegħda tiżviluppa numru ta' appartamenti, ħwienet u garaxxijiet. Is-soċjetà rikorrenti qiegħda tilmenta li bix-xogħol ta' kostruzzjoni li qegħdin iwettqu l-intimati, dawn daħlu fuq parti minn proprjetà li kienet akkwistata minnha lura fl-1995 mingħand il-Gvern ta' Malta, u li b'kollox l-*overlap* tas-soċjetà intimata Ta' Dernis Properties Limited jinsab fuq wieħed u għoxrin metru kwadru (21 m.k.) mill-art tar-rikorrenti.

L-intimata GP Borg Holdings Limited wieġbet li hija m’għandha l-ebda relazzjoni ġuridika ma’ xi waħda mill-partijiet l-oħrajn f’dawn il-proċeduri, u li m’għandha l-ebda sehem mis-sit fejn qed isir l-allegat żvilupp, u għaldaqstant talbet li tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju f’dawn il-proċeduri.

Is-soċjetà intimata Ta’ Dernis Properties Limited wieġbet li l-proċedura adoperata mis-soċjetà rikorrenti sabiex titlob dan il-mandat t’inibizzjoni hi waħda nulla stante li ma tirrispekkjax id-dispost tal-artikolu 874(2) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta, li jesiġi li:

> ‘Meta mandat jipprojbixxi l-bejgħ, it-trasferiment jew it-tneħħija oħra ta’ proprjetà immobbli, ir-rikors għandu jkun fih il-partikolaritajiet kollha li għandhom x’jaqsmu mal-persuna li jinħareġ kontriha u li huma meħtieġa mil-liġi dwar ir-reġistrazzjoni ta’ trasferiment ta’ proprjetà immobbli minn dik il-persuna fir-Reġistru Pubbliku. Fejn il-mandat jirreferi għall-immobbli speċifiċi, dawn għandhom jiġu deskritti fir-rikors, bil-mod ipprovdut fl-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku dwar noti tal-iskrizzjoni, jiġifieri li din għandha sseħħ b’referenza għad-data ġeografika in kwistjoni. Meta r-rikors jirreferi għal proprjetà immobbli speċifika għandu wkoll ikollu mehmuż miegħu abbozz sħiħ tan-nota ta’ iskrizzjoni biex tiġi reġistrata fir-Reġistru Pubbliku.’

Is-soċjetà intimata Ta’ Dernis Properties Limited eċċepiet li inkwantu r-rekwiżiti stipulati fl-artikolu tal-liġi appena ċċitat, ma ġewx imħarsa, ir-rikors promutur huwa null.

Is-soċjetà intimata Ta’ Dernis Properties Limited eċċepiet ukoll illi l-blokka inkwistjoni tinsab fi stadju avvanzat ta’ tlestija, u li Jimmy Vella kien jaf bl-iżvilupp li ilu għaddej għal dawn l-aħħar sentejn, minħabba li jgħix u għandu uffiċċju fil-viċinanzi. Minkejja dan l-għarfien da parti tiegħu, Jimmy Vella baqa’

m'għamel xejn biex jikkawtela l-jeddijiet li jemmen li għandu. Eċċezzjoni oħra mressqa mis-soċjetà intimata Ta' Dernis Properties Limited hi li l-ġudizzju mhuwiex integru, u li t-talba għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni odjern ma saritx kontra l-persuni kollha interessati fl-eżitu tagħha, u dan fid-dawl tal-fatt li s-soċjetà intimata Ta' Dernis Properties Limited diġà ttrasferiet numru ta' *units* u partijiet mill-arja tal-proprjetà mibnija fuq is-sit inkwistjoni, liema terzi mhumiex parti minn dawn il-proċeduri. Inoltre is-soċjetà intimata Ta' Dernis Properties Limited tiċħad bil-qawwa li hija daħlet fuq art tas-soċjetà rikorrenti bl-iżvilupp li qed tagħmel, u f'dan is-sens eċċepiet li l-fatti kif esposti mis-soċjetà rikorrenti mhumiex veritiera. Is-soċjetà intimata Ta' Dernis Properties Limited stiednet lill-kontroparti tagħmel eżerċizzju ta' superimpożizzjoni bil-pjanti sabiex jiġi aċċertat li m'hemmx l-*overlapping* li qiegħda tilmenta minnu s-soċjetà rikorrenti. Finalment, is-soċjetà intimata Ta' Dernis Properties Limited tgħid li dan il-mandat t'inibizzjoni m'għandux jintlaqa' inkwantu dak li qiegħda tipprova twaqqaf milli jseħħ is-soċjetà rikorrenti, diġà seħħ, u dan fid-dawl tal-fatt li l-iżvilupp inkwistjoni diġà telgħet parti sostanzjali minnu, tant li wħud mill-*units* żviluppati ġew ittrasferiti lil terzi.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Illi s-soċjetà rikorrenti ppreżentat rapport mhux ġuramentat imħejji mill-**perit Johann Farrugia**[1] bid-data tad-9 ta' April, 2018, in sostenn tal-pretensjoni

[1] *A fol.* 6 tal-proċess

tagħha li l-intimati, jew min minnhom, daħlu fuq parti mill-proprjetà tagħha bl-iżvilupp li qegħdin jagħmlu. Il-perit *ex parte* ikkonstata illi:

> “*From the documentation passed on to me by the same Mr Vella it is evident that third parties have performed extensive construction in his property without his consent.*”

Is-soċjetà rikorrenti esebiet ukoll kopja tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Vincent Miceli bid-data tat-28 ta’ Novembru, 1995, fejn il-proprjetà ttrasferita mill-Gvern ta’ Malta lil Jimmy Vella Limited, u li r-rikorrenti ssostni li fuq parti minnha saret l-*overlapping* bl-iżvilupp li qegħdin jagħmlu l-intimati, ġiet deskritta bħala:

> “Bis-saħħa ta’ dan l-Att il-Kummissarju tal-Artijiet nomine qed ibiegħ u jittrasferixxi lill-imsemmi kompratur li jaċċetta, jixtri u jakkwista biċċa art fi Triq ir-Ragħajja, Naxxar, tal-kejl ta’ circa ħames mija u għoxrin metri kwadri (520m.k.) u tmiss mill-Majjistral mal-istess triq, mill-grigal ma’ ġid tal-Gvern ta’ Malta u mix-xlokk ma’ ġid tal-kumpratur ... u murija bil-bordura blu u bin-numru tnejn fuq Land Drawing 183/94 1B”.

Kopja tal-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist, ġiet ippreżentata mis-soċjetà rikorrenti fl-udjenza tad-9 ta’ Mejju, 2018.

Is-soċjetà intimata Ta’ Dernis Properties Limited min-naħa l-oħra, sabiex turi li l-ġudizzju mhux integru in vista tat-trasferimenti li hija laħqet għamlet favur terzi, ippreżentat għadd ta’ kuntratti li permezz tagħhom uħud mill-*units* żviluppati fuq din l-art ġew trasferiti lil terzi.

Il-Qorti żammet żewġ seduti sabiex tkun tista' tisma' x-xhieda mressqa mill-partijiet. Ir-rikorrent **Jimmy Vella** xehed fis-seduta tat-2 ta' Mejju, 2018, fejn ikkonferma li l-problema oriġinat minn arblu tad-dawl tal-Enemalta li twaħħal fuq proprjetà tas-soċjetà rikorrenti, skont kif jidher minn pjanta ppreżentata mis-soċjetà rikorrenti.[2] Ir-rappreżentant tas-soċjetà rikorrenti spjega kif minn dak li jirriżulta mill-pjanta esebita, is-soċjetajiet intimati daħlu kważi sitt metri mill-faċċata fuq l-art tar-rikorrenti. Ix-xhud ikkonferma li kemm il-*basement* kif ukoll parti mill-*ground floor level* tal-iżvilupp propost ġew mibnija, u li sa fejn l-iżvilupp kien qiegħed isir fuq partijiet mill-art li m'għandhomx x'jaqsmu miegħu, hu m'għamel xejn. Madanakollu jidher li kien biss f'dawn l-aħħar ftit xhur li bix-xogħol li beda jsir mis-soċjetà intimata Ta' Dernis Properties Limited, din daħlet fuq proprjetà tas-soċjetà rikorrenti, biex b'hekk hu ddeċieda li jintavola dan il-mandat.

Fl-istess udjenza tat-2 ta' Mejju, 2018, xehed il-**perit Mark Camilleri,** prodott mill-intimata Ta' Dernis Properties Limited, li ddeskriva l-proċess tas-superimpożizzjoni tal-pjanti tal-art li intuża minnu[3], sabiex wasal għall-konklużjoni li minkejja li l-artijiet tas-soċjetà rikorrenti u tal-intimati jmissu ma' xulxin, l-*overlap* li tilmenta minnu r-rikorrenti, ma jirriżultax.

> "Aħna għamilna *super-imposition* tal-pjanta tal-Land Registry li kien akkwista l-art Thomas Mifsud. Għamilna fuqha l-pjanta tal-permess biex inkunu ċerti li l-bini kif qed jiġi kostruwit jaqbel mal-pjanta tal-bini u inserejna wkoll il-pjanta li ġiet annessa mar-rikors ... u rriżultalna li *overlap* m'hemmx."

---

[2] *A fol.* 7.
[3] *A fol.* 116.

Ix-xhud spjega li l-proprjetajiet tas-soċjetà Ta’ Dernis Properties Limited u dik tar-rikorrenti Jimmy Vella Limited, “imissu ma’ xulxin mingħajr ma joverleppjaw.” Mitlub jikkjarifika jekk xi parti tal-binja li qiegħda tiżviluppa s-soċjetà intimata Ta’ Dernis Properties Limited daħlitx fuq il-proprjetà tar-rikorrenti, ix-xhud wieġeb fin-negattiv. Ix-xhud ikkonferma li hu kien il-perit li ppreżenta l-applikazzjoni quddiem l-Awtorità għall-Ippjanar sabiex jinħareġ il-permess, u li meta ressaq l-inkartament quddiem l-Awtorità sabiex tkun tista’ tiġi pproċessata l-applikazzjoni għall-iżvilupp, hu qagħad fuq l-informazzjoni mgħoddija lilu mis-soċjetà intimata rigward l-estent tal-art li huma jippretendu li hi tagħhom u li xtaqu jiżviluppaw. Il-perit Camilleri kkonferma li ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni da parti tas-soċjetà rikorrenti meta hu daħħal l-applikazzjonijiet għall-iżvilupp quddiem l-Awtorità għall-Ippjanar. Mistoqsi in kontroeżami il-perit Camilleri kkonferma li qabel ma kien għadu beda l-proċess tal-kostruzzjoni tal-binja fuq is-sit, ir-rikorrent Jimmy Vella kien kellem lilu u qallu biex joqgħod attent li bl-iżvilupp propost ma jidħolx fuq il-proprjetà tiegħu. Il-perit Camilleri xehed li hu kien reġa’ vverifika mal-pjanti u ra li l-iżvilupp propost ma kienx ser jidħol fuq proprjetà tar-rikorrenti.

Ir-rappreżentant tas-soċjetà rikorrenti Jimmy Vella reġa’ xehed fl-udjenza tad-9 ta’ Mejju, 2018, fejn ikkonferma li fil-mument li ssuspetta li bix-xogħol li kienet qiegħda tagħmel is-soċjetà intimata kienet ser tidħol fuq il-proprjetà tiegħu, hu kkuntattja lil ċertu Mario Trevisan mid-Datatrack u lill-perit Johann Farrugia, sabiex ikunu jistgħu jikkonstataw permezz tal-esperjenza tagħhom u permezz ta’ *survey* jekk kienx hemm xi *encroachment* fuq l-art tiegħu bl-iżvilupp li kienet qiegħda tagħmel l-intimata Ta’ Dernis Properties Limited.

Minn dak li xehed Jimmy Vella u minn dak li jirriżulta mill-atti iżda, jidher li tali *survey* ma ġiex esebit fl-atti ta' dan il-Mandat, u li minkejja li skont dak li xehed Jimmy Vella nnifsu, il-perit Johann Farrugia qagħad fuq dan is-*survey* li ħejja Mario Trevisan sabiex seta' jikkonstata li kien hemm *overlap* kif jgħid fir-rapport imħejji minnu esebit f'fol. 6 tal-proċess, madanakollu l-istess perit ma jagħmel l-ebda riferiment għas-*survey* li allegatament sar minn Trevisan.

Fl-istess udjenza xehed l-**avukat Kenneth Grima**, prodott mis-soċjetà rikorrenti, li qal li l-kwistjoni dwar is-sjieda tal-proprjetà mertu ta' dan il-mandat ilha għaddejja madwar sentejn, u li bdiet minħabba li Jimmy Vella Limited kellha arblu tad-dawl tal-Enemalta fuq il-parti tal-art in kontestazzjoni, liema arblu kien jirċievi d-dawl mingħand l-Enemalta. Ix-xhud qal li Jimmy Vella kien qala' dan l-arblu u reġa' poġġieh ftit 'il bogħod. Is-soċjetà intimata Ta' Dernis Properties Limited, min-naħa l-oħra bniet żewġ sulari fuq l-art li bdiet tiżviluppa, iżda l-arblu tħalla fejn kien. Tant ma ridux imissu dan l-arblu Ta' Dernis Properties Limited, li dawn bnew b'tali mod li l-arblu ġie mdaħħal fil-gallarija tal-ewwel sular li nbena mill-intimata Ta' Dernis Properties Limited. Ix-xhud ikkonferma li kien hu li talab lill-klijent tiegħu jqabbad *surveyor* sabiex ikun jista' jiġi kkonstatat b'ċertezza li dak li kien qiegħed jgħid Jimmy Vella rigward il-fatt li min kien qiegħed jiżviluppa l-proprjetà maġenb l-art tiegħu daħallu fuq l-art, kien korrett.

Konsiderazzjonijiet legali

Illi skont l-artikolu 873(1) tal-Kap. 12 li jistabbilixxi r-rekwiżiti ġenerali għall-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni, 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.

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-rikorrenti. Il-periklu jkun għad-dritt fiż-żmien meħtieġ biex jinkiseb pronunzjament fil-mertu, ’l hekk imsejjaħ *periculum in mora;*[4]

(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 tal-Kap. 12, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-grad ta’ preġudizzju. Rikonoxxut il-jedd *prima facie* tar-rikorrenti, il-grad ta’ preġudizzju rikjest

[4] Ara f'dan is-sens **Sonia Grech *pro et noe vs. Stephanie* Manfre**, 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.

sabiex jiġi akkordat il-ħruġ tal-Mandat, huwa wieħed “li ma jkunx jista’ jiġi rrimedjat.”

Irid jingħad ukoll illi 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***[5]:

> “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 dan jekk ma tkunx sodisfatta li l-imsemmi Mandat huwa neċessarju sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent u ċjoè dannu irrimedjabbli li jinneċċesita rimedju adegwabbli. F’sentenzi oħrajn il-Qrati tagħna jkomplu jelaboraw fuq dak li jfisser dannu irrimedjabbli u l-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili fil-proċeduri fl-ismijiet **Angelo Xuereb *et noe vs.* Marin Hili *et noe*** (Rikors Numru 3135/94) 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 jikkawża ħsara però li jikkawża ħsara li

[5] P.A., 13.05.2014.

> m'hemmx alternattiva għalih almenu fil-mori tal-kawża jew li l-alternattiva hija sproporzjonata …".[6]

(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. Dwar il-prova tal-jedd *prima facie*, l-Qorti tal-Appell, fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Sonia Grech *pro et noe vs.* Stephanie Manfré**[7] 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."

Illi jingħad ukoll illi l-fatt li tintlaqa' talba għall-ħruġ tal-Mandat, ma jfissirx li l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant ieħor ma jfissirx, illi għax talba għall-ħruġ ta' Mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiż ma jeżistix. Mhux il-kompitu tal-Qorti fl-atti tal-Mandat tara jekk il-jedd pretiż huwiex suxxettibbli għal suċċess fl-azzjoni fil-mertu, iżda biss jekk il-jedd pretiż jikkwalifikax bħala tali għall-finijiet oġġettivi tal-liġi.

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'

[6] Dan l-insenjament jirrifletti duttrina illi kienet diġà ġiet stabbilita u enunċjata preċedentement mill-Qrati nostrani fosthom, *inter alia*, fil-proċeduri fl-ismijiet **Avukat Dottor Victor Borg Grech vs. Joseph Gasan et** (Rikors Nru. 3984/92), **Victor Mizzi vs. Joseph Gasan et** (Rikors Nru. 4216/92) u fid-digriet fl-ismijiet **Perit John Gambina vs. Fithome Limited**, P.A., 28.01.2005.
[7] 14.07.1988, Kollez. LXXII.II.295.

Inibizzjoni huwa att kawtelatorju li jrid jinħareġ qabel ma jiġi aċċertat min għandu raġun fil-mertu, 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 pretensjonijiet 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 Mugliett *vs.* Saviour Bonnici**:

> "Illi … l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provvediment legali. 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 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 filwaqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat."[8];

(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 lill-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."[9]

(6) 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 tal-Mandat.[10]

Ikkunsidrat:

Is-soċjetà rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti tilqa' l-mandat ta' inibizzjoni fil-konfront taż-żewġ soċjetajiet intimati Ta' Dernis Properties Limited, li hija s-

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

sid ta' parti sostanzjali mill-art li fuqha qiegħed isir l-iżvilupp li s-soċjetà rikorrenti qiegħda tittenta twaqqaf, u s-soċjetà G&P Borg Limited li qiegħda tagħmel xogħlijiet ta' finitura fil-fondi mibnija mill-intimata l-oħra, sabiex dawn ma jkomplux iwettqu kwalunkwe xogħlijiet ta' kostruzzjoni, finishings, mogħdija ta' trinek għall-elettriku u l-ilma u kwalunkwe xogħol ieħor anċillari fuq parti mis-sit li qiegħed jiġi żviluppat fi Triq Carmelo Schembri, il-Mosta, minħabba li kif tallega s-soċjetà rikorrenti parti mill-binja li qiegħda tiġi żviluppata mill-intimati tirkeb fuq art akkwistata mis-soċjetà rikorrenti, fil-kejl ta' wieħed u għoxrin metru kwadru (21m.k.). In sostenn tal-pretensjoni tagħha, is-soċjetà rikorrenti ressqet rapport mhux ġuramentat mħejji mill-perit Johann Farrugia li mhux akkumpanjat minn pjanta jew minn xi *survey* tas-sit inkwistjoni, fejn ikkonferma li mid-dokumentazzjoni mgħoddija lilu minn Jimmy Vella għan-nom tas-soċjetà rikorrenti, irriżultalu li terzi persuni kienu wettqu xogħol ta' kostruzzjoni fuq proprjetà tas-soċjetà rikorrenti. Dan ir-rapport ma fih l-ebda pjanta annessa miegħu, u l-perit Farrugia naqas milli jgħid kemm hu l-kejl tal-proprjetà tas-soċjetà rikorrenti li daħlu fuqha t-terzi. Il-perit Johann Farrugia ma tressaqx jixhed f'dawn il-proċeduri. Kuntratt ippubblikat min-Nutar Vincent Miceli fit-28 ta' Novembru, 1995 u li ġie ppreżentat fl-atti ta' dawn il-proċeduri, jindika li s-soċjetà rikorrenti kienet akkwistat porzjon art tal-kejl ta' *circa* ħames mija u għoxrin metru kwadru mingħand il-Gvern ta' Malta. L-ilment tas-soċjetà rikorrenti hu li s-soċjetà Ta' Dernis Properties Limited qiegħda tirkeb fuq parti minn din l-art bl-iżvilupp imwettaq minnha. Il-kopja tal-Land Drawing bin-numru ta' referenza 183/94 1B ġiet esebita mid-difensur tas-soċjetà rikorrenti *seduta stante*, madanakollu

ma ġiet ippreżentata l-ebda pjanta li tindika, jekk ikun il-każ permezz ta’ superimpożizzjoni fuq il-pjanta tal-akkwist mis-soċjetà rikorrenti, b’liema mod l-iżvilupp li qiegħda twettaq l-intimata Ta’ Dernis Properties Limited, qiegħed jirkeb fuq l-art li kienet akkwistat is-soċjetà rikorrenti permezz tal-kuntratt tat-28 ta’ Novembru, 1995. F’dan ir-rigward, il-Qorti ma tistax ma tirrimarkax dwar ir-rapport imħejji mill-perit *ex parte* Johann Farrugia, ippreżentat mis-soċjetà rikorrenti hu nieqes minn kwalunkwe kejl preċiż tal-art li s-soċjetà rikorrenti qiegħda tippretendi li ntrikbet fuqha, kif ukoll li dan ir-rapport huwa nieqes minn pjanta annessa miegħu li almenu tkun tindika, permezz tal-firma tal-perit li kkonstata li l-art tas-soċjetà rikorrenti ġiet *overlapped* mill-iżvilupp li għamlu l-intimati, kemm hu l-kejl tal-art in kontestazzjoni. Barra minn hekk, din il-Qorti tqis li wara li telgħu jixhdu r-rappreżentant tas-soċjetà rikorrenti, Jimmy Vella nnifsu, u l-avukat difensur tiegħu Dr Kenneth Grima, li t-tnejn li huma kkonfermaw bil-ġurament li tqabbdet persuna biex tagħmel *survey* tekniku fuq l-art, tali *survey* ma ġiex esebit f’dawn il-proċeduri. Huwa minnu li hawnhekk qegħdin f’forum fejn il-Qorti trid tiddeċiedi jekk *ictu oculi* għandhiex biżżejjed provi biex tiddermina li s-soċjetà rikorrenti għandha l-jedd *prima facie* li qed tippretendi li għandha, iżda b’daqstant ma jfissirx li parti m’għandhiex tagħmel dak kollu li tista’ biex tesebixxi l-aqwa prova li għandha f’idejha. Minn dan kollu ma sar xejn, u l-Qorti filwaqt li min-naħa l-waħda għandha x-xhieda ta’ Jimmy Vella u tal-avukat difensur tiegħu li sar *survey* li kkonferma li kien hemm din l-*overlap* min-naħa tas-soċjetà intimata Ta’ Dernis Properties Limited, min-naħa l-oħra għandha x-xhieda tal-perit Mark Camilleri, li xehed li hu għamel eżerċizzju tekniku fejn għamel superimpożizzjoni tal-

pjanta tar-Reġistru tal-Artijiet li tindika liema hi l-proprjetà akkwistata mis-soċjetà intimata, mal-pjanta tal-permess kif approvat, u permezz ta' dan l-eżerċizzju seta' jikkonstata li dak allegat mis-soċjetà rikorrenti rigward l-allegat *overlap* mhux minnu.

Il-Qorti m'għandha l-ebda prova oħra li tista' tikkunsidra sabiex tiddetermina jekk *prima facie* jeżistix il-jedd li tippretendi li għandha s-soċjetà rikorrenti fir-rigward tal-art mertu ta' dan il-Mandat. Minn dak li ressqu l-partijiet għall-konsiderazzjoni tal-Qorti, jidher li s-soċjetà rikorrenti naqset milli turi li mad-daqqa t'għajn il-lanjanzi mressqa minnha jimmeritahom li jiġu milqugħa, u bl-ebda mod ma ġie ppruvat li parti mill-iżvilupp li qiegħed isir mill-intimati fil-fatt b'xi mod jirkeb fuq proprjetà tar-rikorrenti. Ċertament li s-soċjetà rikorrenti setgħet ressqet provi ferm aħjar, provi li wara kollox intqal li għandha fil-pussess tagħha, li kieku riedet tipprova l-każ tagħha.

Stabbilit li s-soċjetà rikorrenti naqset milli turi kif *prima facie* għandha l-jedd li qiegħda tippretendi li għandha, din il-Qorti kkunsidrat ukoll li s-soċjetà rikorrenti lanqas ma rnexxielha tipprova li l-ħruġ ta' dan il-Mandat hu meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tagħha, u dan in vista tal-fatt li l-att li qiegħda tittenta twaqqaf is-soċjetà rikorrenti, ilu li mmatura numru ta' xhur issa, b'xogħol ta' tħaffir, tlestija ta' pedamenti, bini tal-*basement level*, bil-bini tal-ewwel u bil-bini tat-tieni sular, li kollha saru taħt għajnejn is-soċjetà rikorrenti u mingħajr ma hi għamlet xi ħaġa sabiex twaqqaf dawn ix-xogħlijiet. Wara li sar dan kollu, u wara li s-soċjetà intimata Ta' Dernis Properties Limited saħansitra ttrasferiet numru ta' *units* minn dawk li ġew żviluppati fuq is-sit lil

terzi, is-soċjetà rikorrenti dehrilha li għandha tikkawtela l-jeddijiet li tippretendi li għandha bl-intavolar ta' dan il-Mandat kontra s-soċjetà intimata u dan meta hemm terzi li akkwistaw uħud mill-*units* mibnija jew partijiet mill-arja fuq l-art tas-soċjetà intimata. L-element tal-*periculum in mora* hu nieqes għalkollox fil-proċeduri odjerni, u dan minħabba li m'hemm l-ebda att maħsub li jsir li jista' jikkawża preġudizzju lil xi jedd tas-soċjetà rikorrenti, u dan minħabba li l-att li qiegħed isir l-ilment minnu, diġà sar. Il-Qorti tiġbed l-attenzjoni tal-partijiet għall-fatt li f'din il-proċedura mhuwiex il-kompitu tagħha li tiddeċiedi l-mertu dwar il-jeddijiet u l-pretensjonijiet tal-partijiet, iżda biex jekk ikun il-każ, permezz tal-ħruġ tal-Mandat, twaqqaf xogħlijiet li jkunu sejrin isiru li jistgħu jkunu ta' preġudizzju irrimedjabbli għal xi jedd *prima facie* tas-soċjetà rikorrenti. Kif qalet din il-Qorti kif preseduta fil-proċeduri ta' mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet **Victor Fenech et vs Michael Fenech,** deċiża fit-2 ta' Mejju, 2017:

> "Il-mandat ta' inibizzjoni ma jistax ħlief jirrigwarda obbligazzjoni *di non fare* u ċertament ma tistax tiġi miżmuma milli ssir xi ħaġa li jirriżulta li diġà saret."

Il-Qorti kkunsidrat ukoll li s-soċjetà intimata G&P Borg Limited m'għandha l-ebda relazzjoni ġuridika mas-soċjetà rikorrenti u ċertament li m'għandha l-ebda rabta ġuridika mal-mod kif qiegħda tinbena l-binja li qiegħda tiġi żviluppata mis-soċjetà intimata Ta' Dernis Properties Limited, iżda għandha x'taqsam biss ma' xogħol ta' finitura li titqabbad tagħmel mill-istess soċjetà intimata Ta' Dernis Properties Limited, u għalhekk għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet suesposti tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-mandat billi ma jirriżultawx l-elementi kollha mitluba mil-liġi għall-ħruġ tiegħu, bl-ispejjeż kontra s-soċjetà rikorrenti, u tħassar *contrario imperio* d-digriet tagħha tal-24 ta' April, 2018 sa fejn kienet laqgħet it-talba tas-soċjetà rikorrenti b'mod provviżorju.

Bl-ispejjeż ta' din il-proċedura a karigu tas-soċjetà rikorrenti.

Mogħti kameralment fil-21 ta' Mejju, 2018.