PRIM`AWLA TAL-QORTI CIVILI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum it-Tlieta 19 ta` Gunju 2018

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni Nru 858/2018 JZM fl-ismijiet :

Alexander Falzon
K.I. Nru : 770357(M)

kontra

Francesco Saverio sive` Francis Cutajar
K.I. Nru : 316366(M)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Ir-rikorrent ipprezenta rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni ("il-Mandat") fit-23 ta` Mejju 2018. Mar-rikors kienu prezentati dokumenti.

Fit-23 ta` Mejju 2018, il-Qorti laqghet it-talba tar-rikorrent provvizorjament, tat lill-intimat ghaxart (10) ijiem zmien biex iwiegeb bil-miktub, u appuntat ir-rikors ghas-smigh ghall-udjenza ta` nhar it-Tlieta 12 ta` Gunju 2018 fis-12.45 p.m.

L-intimat kien notifikat fl-24 ta` Mejju 2018 u pprezenta risposta bil-miktub fit-28 ta` Mejju 2018. Mar-risposta kienu esebiti dokumenti.

Ir-rikors kien trattat fl-udjenza tat-12 ta` Gunju 2018.

Ir-rikors thalla sabiex jinghata ghal provvediment kamerali.

Dan huwa l-provvediment.

II. It-talba

Ir-rikorrent talab lill-Qorti sabiex tordna l-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni sabiex izomm lill-intimat milli :-

Jkompli ghaddej bix-xoghol ta` kostruzzjoni tal-fond Nru : 55, Triq San Pawl, il-Belt Valletta, li jinsab biswit ossija adjacenti ghall-propjeta` u r-residenza tal-esponent li tinsab Nru : 53/54, Triq San Pawl, il-Belt, Valletta.

III. Il-kwistjoni

Fil-qosor,

Ir-rikorrent qieghed isostni li l-arja sovrastanti l-fond de quo propjeta` tieghu qeghda tintuza mill-intimat sabiex ighaddi minn fuqha materjal ta` kostruzzjoni. L-ilment principali tar-rikorrent huwa li l-ezekuzzjoni ta` dak li jrid jaghmel l-intimat qeghda ssir bi traskuragni u minghajr sengha u l-arti, kif ukoll bi ksur tan-normi tas-sahha u tas-sigurta` fuq il-post tax-xoghol. Konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-intimat, ir-rikorrent jilmenta li diga` garrab hsara u jibza` li jekk l-intimat ma jitwaqqafx se jkompli jkun espost ghal hsara u addirittura ghal riskju ghall-inkolumita` tieghu u ta` familjari tieghu. Inoltre jilmenta li wlied huma

studenti universitarji, u minhabba l-mod kif qed ikun ezegwit ix-xoghol, uliedu qed ikunu disturbati fl-istudji taghhom.

<u>L-intimat</u> jirribatti li waqt ix-xogholijiet ma ghamilx uzu tal-arja tar-rikorrent. Ighid li ghamel konvenju mar-rikorrent sabiex jakkwista d-dar (mertu tal-ilment tar-rikorrent) kif ukoll accetta li jhallsu flus ghall-inkonvenjent. Skont l-intimat, ir-rikorrent accetta l-izvilupp.

IV. <u>Fatti</u>

L-intimat inghata permess ta` l-izvilupp Nru. PA/07141/16 ghal :

"Change of use of residential townhouse (Class 1) to guest house (Class 3A) ; related miscellaneous alterations at every floor ; installation of lift ; construction of intermediate floor and receded at rear of house ; and restoration of façade".

Skont rapport tal-24 ta` Mejju 2018 rilaxxjat mill-Perit Paul Camilleri, jirrizulta illi l-*commencement notice* kienet il-21 ta` Dicembru 2017.

Jinghad fl-istess rapport illi x-xogholijiet kollha ta` demolizzjoni tlestew u kienet bdiet l-ewwel fazi ta` kostruzzjoni.

Kien ukoll prezentat konvenju datat 3 ta` Novembru 2017 bejn il-partijiet.

Minn dan il-konvenju jirrizulta li l-partijiet ftehmu li l-fond tar-rikorrent ikun parti ntegrali mill-izvilupp li kien ser jaghmel l-intimat u li t-tielet sular tal-izvilupp li kien ser jaghmel l-intimat kien se jsir appartament li se jkun proprjeta tar-rikorrent.

Fil-konvenju nghad ukoll illi :-

15) F`kaz illi waqt li jkunu ghaddejin ix-xogholijiet ta` konverzjoni tas-sular li qed jinzamm mill-vendituri l-istess proprjeta issir mhux abitabbli ix-xerrejja jintrabtu li jipprovdu residenza temporanja alternattiva."

Waqt it-trattazzjoni tar-rikors, ma kienx ikkontestat li dan il-konvenju kien fis-sehh, hlief illi r-rikorrent kien behsiebu jintavola proceduri gudizzjarju ghar-rexxissjoni tal-konvenju.

V. <u>L-Art 873 tal-Kap 12</u>

Skont **<u>l-ewwel subinciz tal-Art 873 tal-Kap 12</u>** –

L-iskop tal-Mandat ta` Inibizzjoni huwa li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista` tkun ta` pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat.

Skont **<u>it-tieni subinciz</u>** tal-istess artikolu –

*Il-Qorti **<u>m`ghandhiex</u>** tohrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent `prima facie` jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.*

Meqjusa <u>flimkien</u> iz-zewg subincizi, jirrizulta li sabiex jista` jinkiseb il-hrug tal-Mandat, iridu jissussistu <u>flimkien</u> dawn ir-rekwiziti :-

1) **Il-jedd *prima facie* tar-rikorrent ;**
2) **Il-htiega ghar-rikorrent li l-hrug tal-Mandat se jservi ghat-tharis ta` l-jedd ; u**
3) **Il-pregudizzju tar-rikorrent.**

Tajjeb li jinghad illi dawn ir-rekwiziti **<u>huma kumulattivi u mhux alternattivi</u>**. Li allura jfisser illi jekk imqar wiehed minnhom ma jirrizultax, il-Qorti hija obbligata tichad it-talba ghall-hrug ta` l-Mandat.

VI. <u>Risultanzi</u>

Il-Qorti sejra tillimita ruhha ghall-__**-ewwel rekwizit**__ **:** ***il-jedd prima facie tar-rikorrent.***

Fis-sentenza taghha tal-14 ta` Lulju 1988 fil-kawza "**__Grech pro et noe vs Manfre__**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk dwar "il-jedd *prima facie*" :-

... huwa rekwizit oggettiv u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant, jew il-jeddijiet jidhru `prima facie`, ma` l-ewwel daqqa t`ghajn, jew ma jidhru xejn, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat.

Tajjeb jinghad li l-procedura tal-Mandat hija ntiza sabiex tkun wahda sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem din il-Qorti fi procediment bhal dak tal-lum, kull ma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigh tal-kawza dwar il-jedd.

L-akkorgimenti kollha li ghamlu l-partijiet certament ikollhom isiru fil-*forum* opportun li *mhuwiex* certament dak tal-lum.

__Ghall-kjarezza u ghas-skans ta` ekwivoci__, fil-procedura tal-lum *mhuwiex* il-kompitu taghha li tistabilixxi drittijiet fit-totalita` taghhom.

Ir-rwol taghha *specifikament* ghall-fini tal-procedura tal-lum huwa, mill-kliem tal-ligi stess, ristrett u limitat, u cioe` mhux li tidhol fil-mertu, izda li tistabilixxi jekk fil-kaz tal-lum jirrizultawx sodisfatti r–rekwiziti ta` l-Art 873 tal-Kap 12.

U hekk ghandu jkun ghaliex hadd ma jista` jew ma ghandu jippretendi li mad-"*daqqa t`ghajn*" ghandha tkun propju din il-Qorti li tiddeciedi __hi__ t-tilwima ta` bejn il-partijiet bil-procedura __specjali u partikolari__ tal-Mandat ta` Inibizzjoni.

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta li bejn il-partijiet hemm konvenju dwar it-trasferiment tal-fond tar-rikorrent favur l-intimati bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet li jirrizultaw fl-att.

Il-konvenju jahseb ghall-eventwalita` li waqt l-ezekuzzjoni tax-xoghol da parti tal-intimat, issir hsara jew inkonvenjent lir-rikorrent.

Dak li qieghed jilmenta minnu r-rikorrent bhala bazi ghall-istanza tal-lum kien *prima facie* istigat minn pretensjoni ta` hsara jew nkonvenjent.

Abbazi tal-konvenju, il-Qorti mhijiex issib ir-rekwizit tal-jedd *prima facie* favur ir-rikorrent kontra l-intimat, stante li kwalsiasi jedd li jahseb li ghandu r-rikorrent diga` kuwa kkawtelat bil-konvenju bejn il-partijiet.

Ighid x`ighid ir-rikorrent li sejjer jitlob it-thassir tal-konvenju, jibqa` l-fatt li l-konvenju <u>sal-lum</u> ghadu fis-sehh.

Ladarba ma jirrizultax ir-rekwizit principali, ma hemmx lok li din il-Qorti tghaddi ghall-analizi tar-rekwiziti l-ohra.

VII. <u>Konkluzjoni</u>

Ir-rekwiziti sabiex jinhareg il-Mandat huma stretti.

Il-Qorti (<u>*m`ghandhiex*</u>) hija prekluza milli tordna l-hrug tal-Mandat jekk mhux ir-rekwiziti <u>kollha</u> (minghajr eskluzjoni) ikunu sodisfatti.

Mankanti mqar wiehed (fil-kaz tal-lum : huwa nieqes wiehed certament) Mandat ta` Inibizzjoni ma jistax johrog.

<u>Provvediment</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi billi filwaqt li thassar *contrario imperio* d-digriet taghha tat-23 ta` Mejju 2018 safejn kienet laqghet it-talba provvizorjament, tichad it-talba tar-rikorrent ghall-hrug tal-Mandat.

Tordna li kull parti tbati l-ispejjez taghha.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur