MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM’AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum is-6 ta’ Diċembru, 2018

Mandat ta’ Inibizzjoni Numru: 1899/2018/1 LM

Anthony Abdilla (ID 140246M)

vs.

Noel Fenech (ID 17383M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tar-rikorrenti **Anthony Abdilla** (ID 140246M) li ġie ppreżentat fit-28 ta’ Novembru, 2018, li jgħid:

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela d-drittijiet tiegħu, jixtieq iżomm lill-intimat milli jkompli jwettaq xogħlijiet fil-proprjetà bin-numru 2, Spring House, Triq il-Bizzilla, Għaxaq, inklużi xogħlijiet ta’ bini ta’ sulari, tqegħid ta’ konkos, u xogħlijiet anċillari oħra stante illi b’tali xogħlijiet qiegħed jidħol fil-proprjetà tal-esponenti u ċioe fil-fond

bin-numru 126, Casa Velton, Triq Dawret Ħal-Għaxaq, Ħal-Għaxaq u dan kif muri fir-rapport tal-Perit Anton Zammit hawn anness u mmarkat bħala ‘Dok. A’. Illi għalhekk permezz ta’ tali xogħlijiet apparti illi se jidħol fil-proprjetà tal-esponenti qegħed jirreka danni wkoll fil-proprjetajiet tiegħu. Illi minn dak suespost, jirriżulta illi altru milli r-rikorrenti għandhom dritt prima facie x’jikkawtelaw.

Illi jekk ix-xogħlijiet jippersistu, l-esponent ser jiġi ppreġudikat irrimedjabbilment u dan peress illi sakemm jiġu deċiżi l-proċeduri ċivili, li bi ħsiebu jistitwixxi, l-esponenti ser isofri danni u mhux se jkollu rimedju ieħor sakemm jiġu deċiżi finalment il-proċeduri ċivili.

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

Għaldaqstant, l-esponent umilment jitlob li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna l-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni sabiex iżommu milli jkompli jagħmel il-ħwejjeġ hawn fuq imsemmija.

Rat illi l-intimat **Noel Fenech** (ID 17383M) ġie debitament notifikat bir-Rikors fis-26 ta’ Novembru, 2018.

Rat id-digriet tagħha tat-23 ta’ Novembru, 2018 fejn laqgħet ir-Rikors provviżorjament u rriservat li tipprovdi b’mod definittiv fi stadju ulterjuri, u dan ai termini tal-artikolu 875(2) tal-Kap. 12.

Rat ir-Risposta ta’ **Noel Fenech** (ID 17383M), ippreżentata fit-28 ta’ Novembru, 2018, fl-atti ta’ dan il-Mandat, li tgħid kif ġej:

Illi t-talba għall-ħruġ tal-mandat ta’ inibizzjoni mertu ta’ dawn il-proċeduri u magħmula mir-rikorrenti Anthony Abdilla hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu għar-raġunijiet li ġejjin:

1. *Illi hija totalment infondata l-premessa tar-rikorrent li l-esponent qiegħed jidħol fil-proprjetà tiegħu u fir-rapport peritali li fuqu qed tkun ibbażata din it-talba, l-istess*

Perit inkarigat mir-rikorrent qiegħed sistematikament jikkwalifika fir-rapport tiegħu (anness u mmarkat Dok. A), u jiddikjara b'mod espliċitu li kien qiegħed joqgħod fuq indikazzjonijiet u dikjarazzjonijiet tal-istess rikorrent, fejn jgħid li, 'the owner of Casa Velton indicated to the undersigned that the current two floors built by the corner property has the dividing wall totally built within the property of the Casa Velton property', u aktar 'il quddiem 'since as stated by the owner of Casa Velton, the dividing wall is totally built within the property of Casa Velton'.

Illi għaldaqstant, ir-rapport li sar mill-perit inkarigat mir-rikorrent m'għandu jikkostitwixxi ebda prova li l-esponent daħal fil-proprjetà tiegħu;

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, anki jekk għall-grazzja tal-argument il-ħajt hu proprjetà tar-rikorrent, l-esponenti jista' jrendih komuni bl-applikazzjoni tal-artikolu 415 tal-Kap. 16;*

   F'dan ir-rigward, issir referenza għall-kawża Neil Bianco vs A. Bonello Limited, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2012, fejn f'sentenza studjata l-Qorti irribadiet illi d-dritt tal-ġar li jirrendi ħajt diviżorju hu awtomatiku mingħajr il-bżonn ta' ebda formalità u d-dritt għall-kumpens tal-ġar l-ieħor abbażi tal-artikolu 418 ma jistax jintuża biex jitrallaċa lill-ġar milli jirrendi l-ħajt wieħed komuni b'xogħlijiet fih:

   "Din l-interpretazzjoni ġiet aċċettata mill-periti u l-kuntratturi lokali u qed tiġi segwita fil-prattika fil-kostruzzjoni. Din l-interpretazzjoni ma jidhirx li ħolqot problema la legali u lanqas fil-prattika, u, fuq kollox, hi interpretazzjoni loġika u prattika. Interpretazzjoni mod ieħor ikun ifisser li min irid jiżviluppa s-sit tiegħu jkun irid joqgħod għar-rikatt tas-sid tal-ħajt diviżorju li jkun jista' ma jagħtix il-permess tiegħu qabel ma jitħallas kemm jitlob: il-ġar ikun irid jew jibni qoxra hu (ħaġa li l-liġi trid tevita minħabba li l-art hi limitata) jew jidħol il-Qorti ma' sid il-ħajt, bir-riżultat li l-iżvilupp ikollu jieqaf sakemm il-kawża tiġi deċiża. Ikun ukoll diffiċli li jiġi kkalkolat il-kumpens dovut qabel ma jkun stabbilit kemm mill-ħajt diviżorju ġie reż komuni."

3. *Illi fir-rapport peritali ssir referenza għal 'current two floors built by the corner property', liema sulari ilhom mibnija min-nannu tal-esponenti sa mill-1972, kif ikkonfermat fl-istess kopja tal-permess u pjanti ta' dak iż-żmien annessa u mmarkata bħala Dok. B;*

Illi għaldaqstant isegwi li l-ħajt ta' bejn il-proprjetà tar-rikorrenti u tal-esponenti, ilu li ġie reż komuni sa mill-1972.

4. *Illi in kwantu għad-dritt tal-kreditu a favur ir-rikorrent irid jingħad, li lura fl-2015 meta r-rikorrent avviċina lill-esponent u talab il-ħlas ta' parti mill-ħajt t'appoġġ fuq wara tal-proprjetà li skont ir-rikorrent kien għadu ma tħallasx min-nannu tal-esponent, ir-rikorrent ma semma xejn dwar il-ħajt diviżorju li kien ilu reż komuni sa mill-1972;*

5. *Illi l-esponent ħallas l-ammont miftiehem u r-rikorrent aċċetta tali ħlas, kif ikkonfermat fl-anness ftehim li qiegħed ikun immarkat bħala Dok. Ċ;*

6. *Illi meta l-esponent fl-2017 applika mal-Awtorità tal-Ippjanar biex jiżviluppa l-arja tiegħu, ir-rikorrenti ġie debitament notifikat mill-Awtorità tal-Ippjanar u kif ukoll kien hemm notifika mas-sit tal-istess esponenti. Ir-rikorrenti fl-ebda stadju tal-proċess ta' applikazzjoni, qatt ma rreġistra l-interess tiegħu fl-applikazzjoni u wisq anqas ressaq xi oġġezzjoni;*

7. *Illi wara li l-esponent ottjena l-permess relattiv tal-Ippjanar (anness u mmarkat Dok. D), biex iwettaq l-iżvilupp prospettat, biex iżomm il-buon viċinat huwa avviċina lir-rikorrent biex iħallsu tal-unika parti tal-ħajt diviżorju li kienet għadha mhux imħallsa u ċioe il-ħajt tat-tromba, liema ħlas kien irrifjutat mir-rikorrent u għaldaqstant il-ħlas dovut kien iddepożitat il-Qorti permezz ta' ċedola ta' depożitu, kopja tagħha annessa u mmarkata bħala Dok. E;*

8. *Illi r-rikorrent tant kien ben konsapevoli tal-iżvilupp li kien se jsir mill-esponent, li anke ppermetta l-Perit tal-esponent jaċċedi l-proprjetà tiegħu biex isir condition report, liema siltiet tar-rapport rigwardanti r-rikorrent, qiegħdin ikunu annessi u mmarkati bħala Dok. F;*

9. *Illi daqstant ieħor hija infondata l-allegazzjoni li r-rikorrent qiegħed jirreka danni, liema danni ma jsiru l-ebda referenza għalihom fir-rapport li sar mill-Perit inkarigat minnu;*

   Illi oltre minn hekk, l-esponent qiegħed iwettaq ix-xogħlijiet in kwistjoni wara li ottjena permess ta' żvilupp mill-awtoritajiet kompetenti biex iwettaq xogħlijiet fil-proprjetà tiegħu u wettaq ukoll condition report inkluż fil-proprjetà tar-rikorrent,

liema xogħlijiet huma koperti b'assigurazzjoni u qegħdin isiru strettament skont il-liġi taħt is-sorveljanza tal-perit inkarigat mill-esponent;

10. *Illi bil-liġi jeħtieġ li r-rikorrent juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jikseb il-ħruġ ta' dan il-mandat. L-ewwel ħaġa li jrid juri hi li l-mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent tant li bin-nuqqas ta' ħruġ tiegħu r-rikorrent ser isofri preġudizzju; it-tieni ħaġa hi li r-rikorrent ikun jidher li għandu prima facie dawk il-jeddijiet.*

    Illi kif intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża Nicholas Cassar, Anna Cassar, John Cassar u Graziella Cassar vs P&S Limited, deċiża fis-6 ta' Frar, 2013,

    "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 kriterji oġġettivi u fl-applikazzjoni tal-liġi dwar kif u meta għandu jinħareġ il-mandat il-Qorti għandha tuża interpretazzjoni restrittiva. Dan għaliex il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni bħal kull mandat kawtelatorju isir fi żmien meta l-pretensjoni ma tkunx għadha ġiet ġuridikament aċċertata u stabbilita."

11. *Illi għaldaqstant, in vista tas-suespost ir-rikorrent la qiegħed fil-periklu li jsofri preġudizzju irrimedjabbli u wisq anqas prova li għandu xi forma ta' dritt prima facie u għalhekk it-talba tar-rikorrent għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu.*

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

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-29 ta' Novembru, 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.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Ir-rikorrenti qiegħed jitlob lill-Qorti żżomm lill-intimat milli jkompli b’xogħlijiet ta’ kostruzzjoni, bħat-tlugħ ta’ sulari, it-tqegħid ta’ konkos u xogħol anċillari marbut mal-kostruzzjoni fil-proprjetà numru 2, ‘Spring House’, Triq il-Bizzilla, Ħal Għaxaq, u dan minħabba li r-rikorrent qiegħed jallega li b’dawn ix-xogħlijiet l-intimat qed jidħol fil-proprjetà tiegħu u jirrekalu danni. Ir-rikorrenti allega li jekk l-intimat jitħalla jippersisti b’dawn ix-xogħlijiet, dan ser jikkawżalu preġudizzju irrimedjabbli.

Fir-risposta tiegħu l-intimat eċċepixxa li r-rapport peritali ppreżentat mir-rikorrent huwa bbażat fuq dak li ntqal lilu mir-rikorrent, u għalhekk dan ma jikkostitwixxi l-ebda prova oġġettiva li fil-fatt l-intimat daħal fi proprjetà tar-rikorrent bix-xogħol li qiegħed iwettaq. L-intimat eċċepixxa wkoll li anki jekk għas-saħħa tal-argument il-ħajt inkwistjoni huwa proprjetà tar-rikorrent, dan dejjem jista’ jsir komuni bl-applikazzjoni tal-artikolu 415 tal-Kodiċi Ċivili, u ġar dejjem għandu l-jedd jirrendi ħajt diviżorju wieħed komuni dment li jsir il-ħlas dovut għall-użu ta’ dan il-ħajt. L-intimat eċċepixxa wkoll li l-ħajt inkwistjoni ilu li ġie reż komuni sa mill-1972, u li hu kien iddepożita fil-Qorti il-flus għall-parti tal-ħajt diviżorju li ġiet reża komuni bl-iżvilupp propost minnu, il-parti tat-

tromba, u li ma kienx sar ħlas għaliha fil-passat, u dan wara li r-rikorrent irrifjuta li jaċċetta tali ħlas.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Ir-rikorrent ippreżenta kopja tar-rapport peritali redatt mill-perit arkitett Anton Zammit inkarigat mir-rikorrent[1], li kkonstata li l-intimat irid jagħmel ħlas għall-użu tal-appoġġ tul l-ewwel sular, liema sular hu mibni diġà, filwaqt li bl-iżvilupp propost l-intimati ser jibnu l-ħajt diviżorju kompletament fil-konfini tal-proprjetà tar-rikorrenti.

L-intimati min-naħa tagħhom ippreżentaw kopja tal-permess maħruġ mill-*Planning Area Permit Board* fl-1972, li permezz tiegħu n-nannu tal-intimat, ċertu Joe Fenech, kien ingħata permess sabiex jibni dar fuq is-sit inkwistjoni.[2]

L-intimat ippreżenta wkoll kopja ta’ prospett bi stima ta’ kemm hu l-valur tal-ħajt tal-appoġġ, fejn ġie stabbilit li l-ammont ta’ tliet mija u tmienja u għoxrin Euro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€328.72) għandu jitħallas mill-intimat lir-rikorrent għall-użu tal-appoġġ.[3] Ġiet ippreżentata wkoll kopja tal-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar fl-1 ta’ Frar, 2017, fir-rigward tal-iżvilupp propost mill-intimat fuq is-sit numru 2, ‘Spring House’, Triq il-Bizzilla, kantuniera ma’ Dawret Ħal Għaxaq, Ħal Għaxaq.[4] L-intimati ppreżentaw ukoll

[1] *A fol.* 4 tal-proċess.
[2] *A fol.* 12 tal-proċess.
[3] *A fol*. 16 tal-proċess.
[4] *A fol.* 18 tal-proċess.

kopja taċ-ċedola ta' depożitu li permezz tagħha l-intimat iddepożita l-ħlas għal nofs l-ispejjeż tal-bini tal-istess ħajt t'appoġġ.

Fl-udjenza tad-29 ta' Novembru, 2018, il-Qorti semgħet ix-xhieda tar-rikorrent[5], li qal li l-intimat hu ġar tiegħu. Ir-rikorrent qal li hu kien l-ewwel persuna li bena d-dar tiegħu fl-inħawi, skont linja diviżorja stabbilita b'mod uffiċjali, u li meta hu sar jaf li l-intimat kien ser jibni, kien qallu li biex jagħmel dan kellu bżonn il-permess tiegħu (tar-rikorrent). Qal li minkejja li interpella lill-intimat, dan baqa' għaddej bil-bini u li kien għalhekk li ddeċieda li jiftaħ dawn il-proċeduri. Ir-rikorrent qal li l-ħajt li qiegħed itella' fuqu l-intimat huwa l-istess wieħed li kien bena hu u li f'partijiet minnu dan l-appoġġ mhux imħallas. Ir-rikorrent qal li n-nannu tal-intimat kien ħallas tal-appoġġi, iżda mhux għall-ħajt kollu iżda għall-parti biss fejn kien saqqaf. Ir-rikorrent ikkonferma li minkejja li l-intimat ipprova jħallsu għall-appoġġ tat-tromba, huwa kien irrifjuta tali ħlas. Ir-rikorrent baqa' jsostni li l-ħajt inkwistjoni hu proprjetà tiegħu stante li hu qatt ma ta permess lill-intimat biex jibni, u lanqas qatt ma tħallas għall-użu ta' dik il-parti tal-ħajt. Qal ukoll li jekk hu jiġi biex jibni f'xi data futura, hu ma jixtieqx jibni bil-*bricks* kif qiegħed jagħmel l-intimat. Ir-rikorrent qal li l-ħajt huwa mibni u lest, għalkemm għad hemm xogħlijiet oħra ta' kostruzzjoni li qed isiru mill-intimat. Ir-rikorrent spjega li hu ġie affettwat ħażin minħabba li ma ġiex infurmat mill-intimat dwar l-estensjoni u n-natura tax-xogħlijiet li kienu ser isiru minnu, u li hu ma jixtieqx li l-intimat ikompli jibni bil-*bricks.* Ir-rikorrent allega wkoll li l-ħaddiema li kienu qed jagħmlu x-

[5] *A fol.* 30 tal-proċess.

xogħlijiet fil-proprjetà tal-intimat għamlulu xi ħsarat meta qaċċtu pajp minn fuq il-bejt tal-proprjetà tiegħu. Ir-rikorrent saħaq li hu għadu ma tħallasx tal-appoġġ tal-parti tat-tromba tal-proprjetà tiegħu, u għalih ix-xogħol li qiegħed isir mhux aċċettabbli stante li qiegħed isir fi ħwejġu. Ir-rikorrent ikkonferma li l-intimat kien ħallsu tal-użu ta' parti mill-ħajt tal-appoġġ, iżda żied li sa dakinhar l-intimat kien għadu bena żewġ sulari. Qal ukoll li meta l-intimat għamel applikazzjoni ġdida biex jiżviluppa l-proprjetà tiegħu, hu ma involviex ruħu fil-proċess tal-applikazzjoni u ma ressaq l-ebda oġġezzjoni għal dak propost. Ir-rikorrent iċċara li meta allega li l-intimat daħal fil-proprjetà tiegħu, hu kien qed jirreferi għall-fatt li l-intimat bena fuq l-appoġġ. Ir-rikorrent ikkonferma wkoll li l-intimat kien offrielu ħlas għall-użu tal-ħajt tat-tromba, liema flus ma ġewx aċċettati minnu, u sussegwentement l-intimat kien iddepożitahom il-Qorti.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

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-ħruġ tal-Mandat.

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;*[6]

(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 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**[7]:

> "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.";

[6] Ara f'dan is-sens **Sonia Grech *pro et noe 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.
[7] P.A., 13.05.2014.

Il-Qorti m'għandhiex toħroġ Mandat bħal dan 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 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 m'hemmx alternattiva għalih almenu fil-mori tal-kawża jew li l-alternattiva hija sproporzjonata …".

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) u **Victor Mizzi *vs.* Joseph Gasan et** (Rikors Nru 4216/92) u fid-digriet fl-ismijiet **Perit John Gambina *vs.* Fithome Limited**.[8]

(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**[9] sostniet is-segwenti:

[8] P.A., 28.01.2005.
[9] 14.07.1988, Kollez. LXXII.II.295.

> "... 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' 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."[10];

(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

[10] P.A., 25.01.2005.

qatt ma kienet ir-rieda tal-liġi li l-Mandat ta' Inibizzjoni jinbidel f'arma bħal din."[11]

(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.[12]

Ikkonsidrat:

Permezz tat-talba tiegħu r-rikorrent qiegħed jittenta jwaqqaf lill-intimat milli jkompli jiżviluppa l-proprjetà tiegħu minħabba li meta dan ġab il-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex ikun jista' jagħmel l-imsemmija żvilupp, hu naqas milli jinforma lir-rikorrent bix-xogħol li kien fi ħsiebu jtwettaq, u lanqas ma talab il-permess tiegħu biex juża l-ħajt tal-appoġġ. Ir-rikorrent jallega wkoll li huwa għadu ma tħallasx għall-użu tal-ħajt diviżorju mill-intimat, u li dan ikkawżalu danni bil-bini li qiegħed jagħmel, anki minħabba li x-xogħol tal-bini qiegħed isir bil-*bricks*, u f'każ li r-rikorrent jiddeċiedi li hu wkoll jibni sulari addizzjonali għall-proprjetà tiegħu, hu ma jixtieqx li jkompli jibni bil-*bricks*.

F'dan l-istadju l-evalwazzjoni li trid tagħmel il-Qorti, lil hinn minn kull konsiderazzjoni oħra, hija dwar jekk ir-rikorrent għandux il-jedd li jippretendi li għandu, jekk mad-daqqa t'għajn jirriżultax dan il-jedd mill-provi miġjuba, u jekk il-preġudizzju li r-rikorrent qiegħed jallega li ser isofri jekk l-intimat jitħalla

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

jkompli bix-xogħlijiet li qiegħed jagħmel, hux wieħed li ma jistax jitranġa mod ieħor.

Il-Qorti kkonsidrat li x-xogħlijiet li qiegħed jagħmel l-intimat huma koperti bil-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar, u li r-rikorrent ma setax ma kienx infurmat b'dan l-iżvilupp minħabba li rekwiżit essenzjali qabel jinħareġ kwalunkwe permess mill-Awtorità tal-Ippjanar jinvolvi n-notifika tal-ġirien bl-iżvilupp li jkun propost li jsir, flimkien mal-fakultà li jitressqu xi oġġezzjonijiet li jista' jkun hemm. Jidher li r-rikorrent ma involva ruħu fl-ebda stadju tal-proċess għall-ħruġ tal-permessi, ma ressaq l-ebda oġġezzjoni u lanqas ma talab lill-Awtorità tal-Ippjanar iżżommu infurmat bħala terz interessat b'xi bidliet ġodda proposti għall-permessi kif approvati minnha. Issa li bdew ix-xogħlijiet, li f'partijiet minnhom huma lesti, ir-rikorrent qiegħed jippretendi li għandu jedd iwaqqaf lill-intimat milli jkompli bix-xogħol li qiegħed jagħmel bl-intavolar ta' dan il-Mandat. Jirriżulta li anki jekk l-intimat qiegħed jagħmel żvilupp fuq parti mill-ħajt diviżorju li sal-lum hu proprjetà esklussiva tar-rikorrent stante li l-intimat għadu ma ħallasx għall-użu tiegħu, m'hemm xejn fil-liġi li jagħti jedd lir-rikorrent iwaqqaf lill-intimat milli jagħmel użu minn dak il-ħajt. L-unika ħaġa li jista' jippretendi r-rikorrent hi li l-intimat iħallas għal dak l-użu, xi ħaġa li mill-provi jirriżulta li l-intimat ipprova jagħmel kemm -il darba, u li kien ir-rikorrent li rrifjuta li jaċċetta dan il-ħlas. Minn dan jirriżulta li mhux sodisfatt l-element tal-'preġudizzju irrimedjabbli' li qiegħed jilmenta minnu r-rikorrent, stante li l-intimat hu dispost li jersaq għall-ħlas tal-użu tal-parti tal-ħajt diviżorju inkwistjoni.

Jirriżulta wkoll li minkejja li r-rikorrent jilmenta minn ħsarat u danni rrekati lilu fil-proprjetà tiegħu, dawn il-ħsarat ma ġewx ippruvati, u dan minkejja li waħda mill-provi miġjuba mir-rikorrent hi kopja ta' rapport peritali li saret minn perit tal-fiduċja tiegħu Anton Zammit[13], li mkien ma kkonstata li saret jew li jekk jitkompla l-iżvilupp min-naħa tal-intimat ser issir xi ħsara fil-proprjetà tar-rikorrent.

Ilment ieħor li tqajjem mir-rikorrent hu dwar il-fatt li l-ħajt li qiegħed jinbena mill-intimat hu mibni bil-*bricks*, filwaqt li l-proprjetà tar-rikorrent hi mibnija bil-ġebla tal-kantun, u qal li f'każ li hu jiġi biex jibni sulari addizzjonali fil-proprjetà tiegħu, hu jixtieq li dawn ikunu mibnija bil-ġebla tal-kantun u mhux bil-*bricks*. Il-Qorti tqis illi jirriżulta mill-atti illi dan il-ħajt diġà nbena u għalhekk mhuwiex il-każ li dan jitwaqqaf milli jkompli jinbena, kif ukoll li x-xejriet fis-suq tal-bini llum il-ġurnata huma li l-bini l-ġdid ħafna drabi qiegħed isir bil-*bricks* u mhux aktar bil-ġebla Maltija, u għalhekk dan l-aspett tal-ilment tar-rikorrent m'għandux mill-aspettattivi leġittimi li wieħed jippretendi li jkollu kull min iressaq it-talbiet tiegħu għall-konsiderazzjoni tal-Qorti għal ħruġ ta' mandat ta' din ix-xorta.

Il-Qorti, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet qiegħda tiddeċiedi li ma jissussistux l-estremi kkontemplati fil-liġi għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, kemm minħabba li r-rikorrent għandu rimedji oħra li jista' jirrikorri għalihom sabiex jikkawtela l-pożizzjoni tiegħu, kif ukoll għaliex ma jirriżultax *ictu oculi* li hemm il-jedd li hu qiegħed jippretendi li għandu.

---

[13] *A fol.* 4 tal-proċess.

Illi għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda tirrevoka *contrario imperio* id-digriet tagħha tat-23 ta' Novembru, 2018 sa fejn il-Mandat kien ġie milqugħ provviżorjament, u tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti in vista tal-fatt li ma jirriżultawx l-estremi stipulati fil-liġi sabiex jintlaqa' mandat ta' din ix-xorta.

Bl-ispejjeż ta' din il-proċedura għandhom jitħallsu mir-rikorrent.

Mogħti kameralment fis-6 ta' Diċembru, 2018.