QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

Illum, 23 ta' Ġunju 2020

Rikors għall-hrug ta' Mandat t'Inib. Nru 579/2020 RGM

Fl-Atti tar-Rikors ghall-Hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni
Numru 579/2020 fl-ismijiet:

Raymond Cassar rapprezentant legali ta' Walter Roelse u Carmen Roelse

vs

Marcella u Anthony Casaru

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors imressaq fis-26 ta' Mejju 2020, li bih u ghar-ragunijiet hemm imfissra, Raymond Cassar in rapprezentanza tal-konjugi Roelse talab li din il-Qorti tohrog Mandat ta' Inibizzjoni biex izzomm lill-intimati milli "...jkomplu jibnu proprjetajiet fuq il-proprjetà tal-esponenti li jinsab gewwa 12, Regina Pace, Mikiel Abela Street, Qajjebza, Birzebbuga."

Rat id-digriet tas-26 ta' Mejju 2020 fejn laqghet provvizorjament il-hrug tal-mandat, tat lill-intimati hamest ijiem utili ghar-risposta, kif ukoll termini lill-partijiet sabiex iressqu n-noti t'osservazzjonijiet rispetivi taghhom.

Rat illi fit-28 ta' Mejju 2020, l-intimati pprezentaw ir-risposta taghhom fejn eccepew li ma ntwera l-ebda jedd prima facie u dan ghaliex Raymond Cassar naqas milli jindika x'tip ta' rapprezentanza legali huwa jippretendi li ghandu, talli naqas milli jipprezenta kuntratt li juri lill-konjugi Roelse bhala s-sidien, talli naqas milli jindika liema ligi qieghda tigi miksura, u wkoll li l-konjugi Roelse ghandhom biss sat-tnax-il filata mill-arja tal-bitha.

Rat l-atti kollha tar-rikors inkluz il-provi dokumentarji prezentati mill-partijiet.

Rat in-nota t'osservazzjonijiet tar-rikorrenti pprezentata fl-4 ta' Gunju 2020 kif ukoll in-nota t'osservazzjonijiet tal-intimati pprezentata fil-5 ta' Gunju 2020.

Ikkunsidrat;

Fatti antecedenti r-rikors ghall-Mandat ta' Inibizzjoni

Jirrizulta illi in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia ppubblikat fl-10 t'Awwissu 2011 il-konjugi Roelse xtraw il-fond 12, Regina Pacis, fi Triq Mikiel Abela (qabel bl-isem ta' Ballottra Street), Qajjenza, Birzebbuga. Gie precizat f'dan il-kuntratt li "*the property underlies third party property but does not overlie third party property*". F'dan il-kuntratt kompla jinghad li "*the property is free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, free from any real and/or personal rights in favour of persons or other property, free from any liabilities, hypothecs, privileges, cautions or charges, free from expropriation or requisition orders and with free and vacant possession.*"

L-initmati pprezentaw kuntratt datat 13 ta’ Settembru tal-1982 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon liema kuntratt juri li l-art in kwistjoni kienet tas-socjetà Luqa Contractors Limited. Bis-sahha ta’ dan il-kuntratt Angelo Scicluna ghan-nom tal-istess kumpanija, ikkonceda u trasferixxa b’titolu ta’ enfitewsi perpetwa l-art fabbrikabbli ta’ kejl cirka mija u disghin punt disgha tmienja metri kwadri (190.98m^2) sal-gholi ta’ tnax-il (12) filata lil Teresa Scicluna u l-arja ‘il fuq minn 12-il filata lil Anthony Azzopardi. Sussegwentement fid-9 ta’ Mejju 1983 inxtara id-dirett dominju. Fl-14 ta’ Marzu 2019 Anthony Azzopardi u martu trasferixxew b’titolu ta’ donazzjoni lil binthom intimata Marcelle Casaru' l-arja tal-*maisonette* 14, Regina Maris, Triq Mikiel Abela, Qajjenza, Birzebbuga ta’ kejl cirka mija u erbgha u hamsin metri kwadri (154m^2). F’dan l-ahhar kuntratt gie wkoll indikat li din l-arja sejra tigi zviluppata fi blokk ta’ appartamenti u *penthouse* u li b’dan il-kuntratt Marcelle Casaru qieghda tirrizerva li testendi l-partijiet u s-servizzi komuni ghall-imsemmija sulari l-godda, li tghaddi servizzi mill-btiehi u x-xaft skond il-bzonn, u li tiftah twieqi ghal fuq il-proprjetà prezenti tal-mizzewgin Azzopardi.

Ix-xoghol kif indikat fil-kuntratt ta’ donazzjoni eventwalment beda. Però r-rikorrenti, bhala s-sidien tal-*ground floor maisonette* qeghdin jikkontendu li l-ftuh ta’ twieqi fuq il-bitha interna u l-bini ta’ gallariji li jaghtu ghal fuq il-bitha ta’ wara tal-proprjeta taghhom u “probabbli qed jigi kkonnettjat mal-komun id-dranagg u l-ilma”, qieghed isir kontra l-ligi u li d-drittijiet taghhom qeghdin jigu ppregudikati. Kien ghalhekk li intavolaw ir-rikors ghall-hrug ta' Mandat t’Inibizzjoni.

Ikkunsidrat;

Eccezzjoni preliminari

L-intimati eccepew preliminarjament illi r-rikorrent nomine Raymond Cassar naqas milli jindika x’tip ta’ rapprezentanza legali huwa ghandu – jekk hijiex ta’ kurazija ‘ad litem’, jekk hijiex moghtija mill-Qorti Civili (Sezzjoni Volontarja), jew jekk inghatatx xi prokura specjali jew generali.

Jeccepixxu wkoll illi kien jinkombi fuq ir-rikorrent Cassar li jgib din il-prova.

Ghal din l-eccezzjoni ir-rikorrent Cassar ezebixxa man-nota ta' osservazzjoni tieghu prokura datata 21 ta' Mejju 2020 fejn permezz taghha Walter Roelse u Carmen Mizzi (oht ir-rikorrent nomine Raymond Cassar) "*appoint Mr. Raymond Cassar [...] as our legal representative for the legal case concerning PA/08043/19, reference PA/08043/19 – 30a – Valid – Carmen Roelse Mizzi – 29/10/2019, the formal complaint made with the Planning Authority in the permitting period 30a, dd 18th of October 2019"*. Din il-prokura giet iffirmata mill-intimati Walter Roelse u Carmen Roelse Mizzi fit-23 ta' Mejju 2020

Ikkunsidrat;

L-**Artikolu 1857 (2) tal-Kodici Civili** jiprovdi illi:-

> "(2) Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni speċjali oħra tal-liġi, il-mandat jista' jingħata b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra, jew bil-fomm, jew ukoll taċitament."

In oltre l-**Artikolu 1865 (1)** tal-istess Kodici jaqra:-

> "Għall-esekuzzjoni tal-mandat, il-mandatarju jista' jaġixxi ġudizzjarjament; jagħmel u jissokta appelli; jagħmel prova bis-subizzjoni tal-parti kuntrarja; jieħu l-ġurament in litem jew il-ġurament suppletorju; jesegwixxi sentenzi sew fuq ħwejjeġ mobbli kemm immobbli; jitlob il-hrug ta' atti kawtelatorji, fosthom dawk li għalihom hu meħtieġ li jsiru rikorsi jew dikjarazzjonijiet bil-ġurament; jitlob, meta hemm jedd, l-arrest tal-persuna tad-debitur tal-mandant; u jagħmel kull ħaġa oħra li l-mandant jista' jagħmel huwa nnifsu, għalkemm dawn is-setgħat ma jkunux espressi fil-mandat."

Gie ritenut illi ma jirrizultax li hemm xi disposizzjoni tal-ligi li espressament tghid li l-mandat jehtiweg li jkun wiehed bil-miktub[1].

L-ezistenza tal-mandat trid tigi ppruvata sal-grad rikjest bil-ligi, u li dan il-mandat inghata espressament. Fil-kaz fl-ismijiet **Romeo Fleri v Nutar Francis Xavier Dingli,** il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) irriteniet fis-sentenza tas-17 ta' Mejju 1963 li huwa minnu li l-mandat jista' jinghata tacitament izda "*element essenzjali tal-mandat tacitu hi x-xjenza u il-konsapevolezza tas-suespost mandat li affari li jinteressah gie intrapriz minn haddiehor.*" Kif ritenut in materja fis-sentenza fl-ismijiet **Avv. Michael Psaila nomine vs Joseph Pace et** (Cit Nru 1236/2007) inghad mill-Qorti Civili, Prim'Awla moghtija fil-31 ta' Jannar 2011 li bhala punt ta' dritt "m'hemmx kwestjoni li min jallega l-ezistenza tal-mandat ghandu l-oneru fuqu li jipprovah"[2].

L-intimati jissottomettu illi din il-prokura qed tirreferi limitatament ghall-proceduri quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar. Pero' minn qari ta' dan id-dokument huwa evidenti illi l-assenti konjugi Roelse innominaw lil Raymond Cassar, hu r-rikorrenti, bhala 'legal representative' "for the <u>legal case</u> concerning PA......." (sottolinear tal-Qorti). Huwa evidenti ghall-Qorti illi meta l-mandanti iffirmaw il-prokura de quo kellhom f'mohhom il-proceduri gudizzjarji li gew istitwiti f'isimhom ftit jiem wara u mhux biss l-applikazzjoni tal-izvilupp imsemmija li prima facie jirrizulta li tirreferi ghall-kostruzzjoni mertu tal-mandat odjern.

[1] Ara fost ohrajn **Helen Zammit pro et noe vs. Moira Pulis et** (Cit Nru 1007/2005 RCP) moghtija mill-Qorti Civili, Prim'Awla fit-3 ta' Mejju 2007; **Giovanna Saliba pro et noe vs. Adrian Azzopardi** (Cit Nru 47/2010 AE) moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Gurisdizzjoni Superjuri) fid-19 ta' Novembru 2010; **Giovanni Cane pro et noe vs. George Borg** (App. Civ. Nru 67/2007AE) moghtija mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fl-10 t'April 2018.

[2] Ara wkoll in propositu **Ethel Farrugia vs. Albert von Brockdorff noe,** moghtija mill-Qorti tal-Appell (sede Kummercjali) fil-5 ta' Frar 1971; **George Debono noe vs. Edgar Pugliesevich noe** moghtija mill-Qorti tal-Appell (sede Kummercjali) fid-9 ta' April 1976.

Il-Qorti tqis ghalhekk illi l-prokura ezebita tat lir-rikorrent nomine il-poter li jistitwixxi f'isem l-assenti l-procedura odjerna.

Ghalhekk din l-eccezzjoni preliminari qed tigi respinta.

Ikkonsidrat;

Artikolu 873 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-mandat mitlub mir-rikorrent huwa wiehed generali mahsub taht l-**Artikolu 873 tal-Kapitolu 12**. Dan il-mandat għandu l-iskop li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat[3] u mhux sabiex jikkawtela xi kreditu minnu pretiż.

Rikorrent li jadixxi l-Qorti bis-sahha tal-Artikolu 873 jehtieglu qabel xejn jissodisfa zewg elementi sabiex jirnexxi fit-talba tieghu: (a) irid juri li l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu jeddijiet li jippretendi li ghandu u (b) ikun jidher li ghandu mad-daqqa t'għajn (*prima facie*), dawk il-jeddijiet.[4]

Il-htiega li jintwera li l-parti li titlob il-hruġ ta' Mandat bħal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretiżi hija htieġa oggettiva u mhux soggettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant. Gie ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-14 ta' Lulju 1988 fil-kawża **Sonia Grech pro et noe vs. Stephanie Manfrè** li *'huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-ġudikant. Jew il-jeddijiet jidhru prima facie, ma' l-ewwel daqqa t'għajn, jew ma jidhru xejn, għall-finijiet tal-hrug tal-mandat.'*

Bl-użu tal-kelma 'u' fit-tieni sub-artikolu tal-Artikolu 873, il-leġislatur ried li z-zewġ elementi ikunu kumulattivi u mhux alternattivi. B'dan ifisser għalhekk illi jekk wieħed minn dawn iz-zewġ elementi jkun nieqes, il-Qorti

[3] Artikolu 873 (1) tal-Kapitolu 12.
[4] Artikolu 873 (2) tal-Kapitolu 12.

ghandha tichad it-talba għall-hrug ta’ Mandat ta' Inibizzjoni. Tajjeb jinghad ukoll li l-procedura tal-mandat kawtelatorju hija wahda sommarja billi m’huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dan kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smiegh tal-kawza dwar l-istess jedd. Huwa ghalhekk li r-rikorrent irid juri mad-daqqa t’għajn li ghandu dak il-jedd.

Illi jeħtieġ ukoll li flimkien maż-żewġ elementi surreferiti, tikkonsidra l-element tal-pregudizzju. Il-harsien li l-ligi timmira ghalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, minghajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista’ jkollha dik il-parti jista' jintilef darba għal dejjem u b’mod irrimedjabbli.[5] B’irrimedjabbli wiehed ghandu jfisser li *‘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-hrug tal-Mandat’.* Il-preġudizzju li l-parti rikorrenti tkun trid twaqqaf irid ikun wiehed li ma jkunx hemm rimedju iehor ghalih jekk mhux bil-hrug tal-Mandat, tant li jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista’ jitneħħa, mqar b’decizjoni wara li jigi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element mehtieġ ghall-hrug tal-Mandat. Huwa ghalhekk li l-Mandat ta’ Inibizzjoni huwa meqjus bhala mezz procedurali ta’ natura eccezzjonali.[6]

Ikkunsidrat;

Stabbiliti l-parametri legali li jirregolaw l-odjerna procedura jehtieg issa li jigi deliberat il-mertu tar-rikors promotur specjalment x'inhu jitlob ezattament ir-rikorrent nomine.

Permezz tar-rikors in dizamina Raymond Cassar nomine qed jitlob illi l-intimati jigu inibiti milli "jkomplu jibnu proprjetajiet fuq il-proprjeta' ta' l-esponenti li jinsab gewwa 12, Regina Pace, Mikiel Abela Street, Qajjenza,

[5] **Muriel Thake vs. Lars Olav Valdemar Grill et** (Mand. Inib. Nru 1712/2017) degretat fis-27 ta’ Diċembru 2017.

[6] **Charles Mugliett vs. Saviour Bonnici** (Rik Nru 2086/1997) degretat fil-25 ta’ Jannar 2005; **Angelo Xuereb vs. Marin Hili** (Rik Nru 3135/94) degretat fit-22 ta’ Settembru 1995.

Birzebbugia". Imbaghad ikompli jispjega l-objezzjon tar-rikorrenti ghall-ftuh ta' twieqi fis-sulari godda li l-intimati qed jibnu fuq l-arja tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni. Jissottometti illi l-intimati qed "jifthu twieqi fuq il-bitha interna u gallariji li jaghtu ghall-bitha ta' wara". Jilmenta wkoll illi probabli d-dranagg u l-ilma qed jigi mghaqqda mas-sistemi ezistenti.

Ma hux il-kompitu tal-Qorti li fi proceduri ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni li tiddelibera u tiddeciedi min mill-partijiet ghandu ragun fil-mertu.

Pero' huwa evidenti illi t-talba fir-rikors promotur ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni ma tikkombacjax mal-premessi tar-rikorrent nomine ghaliex it-talba mressqa ghall-konsiderazzjoni tal-Qorti hi sabiex tordna li l-intimati jitwaqqfu milli jibnu fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti. Rikors ghall-mandat ta' inibizzjoni taht l-artikolu 873 jew jintlaqa' kif impostat jew jigi michud. Mhux permissibbli illi l-Qorti tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni taht l-artikolu 873 b'*ordni di non fare* differenti minn dik li giet mitluba. Ma jirrizultax li l-ilment tar-rikorrenti huwa li l-intimati qed jibnu "proprjetajiet fuq il-proprjeta'" tar-rikorrenti. Ma hux moghti lill-Qorti l-fakolta' li fi proceduri bhal dawk odjerni tohrog ordni diversa minn dik kif mitluba. Dak li jintalab f'rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni jaghzlu r-rikorrent; filwaqt li l-Qorti hi marbuta li tiddelibera dwar it-talba kif impostata u mhux kif tali talba setghat tigi impostata izda ma gietx.

Jirrizulta mill-premessi u min-nota ta' osservazzjonijiet taghhom illi r-rikorrenti qed joggezzjonaw li l-intimati jifthu twieqi fis-sulari l-godda li qed jibnu li jaghtu ghal fuq il-bitha interna/shaft. Qed joggezzjonaw ukoll illi l-intimati jikkostruwixxu gallariji fis-sulari l-godda li jaghtu ghal fuq il-bitha ta' wara. Pero' t-talba tar-rikorrenti fir-rikors promotur ma tirrefrix ghal dan izda specifikatament qed titlob li l-intimati jigu mizmuma milli jibnu fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti. Ftuh ta' tieqa fuq xaft bl-ebda mod ma tista' tigi kkonsidrata li wiehed qed jibni fuq il-proprjeta' ta' haddiehor.

Ghalhekk il-Qorti tqis illi t-talba kif imressqa mir-rikorrent nomine ma hiex sorretta mir-ragunijiet moghtija mill-istess rikorrent nomine u konsegwentement qed tichad it-talba.

Decide

Ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija, il-Qorti qieghda tirrevoka *contrario imperio* l-effetti tad-digriet tagħha tas-26 ta' Mejju 2020 sa fejn kienet laqghet ir-rikors b'mod provizorju, u qieghda tichad it-talba tar-rikorrent nomine.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent nomine.

Moghti kameralment illum 23 ta' Gunju 2020.

Onor. Robert G. Mangion
Imhallef