QORTI ĊIVILI

PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF

ROBERT G. MANGION

ILLUM 16 TA' DIĊEMBRU 2020

Fl-atti tar-rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni nru 1639/2020

Fl-ismijiet:-

Carmelo Mugliett u Carol Mugliett

Vs

Wallace Sciberras

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Carmelo Mugliett et. tal-20 ta' Novembru 2020 li permezz tieghu ghar-ragunijiet hemm moghtija talbu lill-Qorti tinibixxi lill-intimat milli jkompli b'xi mod jostakola, jew jibni jew jizviluppa jew b'xi mod jinvadi l-proprjeta' li r-rikorrenti ghandhom in komun mal-intimat, fl-entratura komuni li hemm bejn il-proprjeta' li llum ggib in-numru 61A gja 35A li hi proprjeta' tar-rikorrent u 61B gja 36B proprjeta' tal-intimat;

Rat ir-risposta tal-intimat Wallace Sciberras tat-2 ta' Dicembru 2020 li permezz taghha ghar-ragunijiet hemm moghtija qed jopponi ghar-rikors imsemmi;

Rat illi b'digriet tal-20 ta' Novembru 2020 l-Qorti laqghet provvizorjament it-talba u ordnat il-hrug provvizorju tal-mandat mitlub u appuntat ir-rikors ghas-smiegh ghat-3 ta' Dicembru 2020;

Semghat it-trattazzjoni tal-Avukati tal-partijiet fl-udjenza tat-3 ta Dicembru 2020;

Rat l-atti kollha;

Ikkosidrat;

Fatti Antecedenti dawn il-Proceduri.

Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond 61A, gja' 35A,, Triq San Guzepp, Haz-Zabbar, liema fond huwa adjacenti ghall-fond 61B, gia' 35B, Triq San Guzepp, Haz-Zabbar, proprjeta' tal-intimat.

Il-fond tar-rikorrenti ghandu zewg entraturi, wiehed bin-numru 59, Triq San Guzepp, Haz-Zabbar u iehor bin-numru 61A liema entratura tiftah fuq entrata komuni ghaz-zewg proprjetajiet in kwistjoni.

Recentement l-intimat applika mal-awtorita' kompetenti sabiex jizviluppa l-fond tieghu. Fost ix-xogholijiet minnu ppjanati u li bdew jigu ezegwiti hemm dawk li jirrigwardaw parti fil-pjan terran illi r-rikorrenti jghidu li hi komuni bejn is-sidien taz-zewg fondi filwaqt li l-intimat jghid li dik il-parti li jrid jew qed jizviluppa ma taghmilx parti mill-ambjent komuni izda taghmel parti mill-ambjenti propjeta' esklussiva tieghu.

Sabiex isahhu t-tezi taghhom ir-rikorrenti ezebew l-**att ta' akkwist** taghhom tas-**27 ta' Settembru 2001** fejn dwar il-fond minnhom mixtri jinghad hekk:-

"... il-fond inkluza l-arja libera tieghu numru 35A fi Triq San Guzepp Haz-Zabbar inkluz nofs indiviz tal-entrata li hija komuni mal-fond numru 35B fl-istess triq u id-dritt tal-ilma mill-bir li jinsab fl-entratura komuni. L-entratura komuni iggib in-numru 35. L-imsemmi fond qabel kien jifforma parti integrali mill-fond numru 34, fi Triq San Guzepp Zabbar, liema fond numru 34 inqasam u fuq kuntratt ta' divizjoni aktar 'l isfel imsemmi, porzjoni diviza minnu giet assenjata lill-komparenti venditur................."

Il-**kuntratt ta' divizzjoni** li jissemma fil-kuntratt tal-2001 huwa dak ippubblikat fit-**12 ta' Settembru 1949** (kopja intiera ezebita waqt l-udjenza) fuq liema kuntratt il-fond illum tar-rikorrenti huwa deskritt kif gej:-

"... porzjoni maqsuma tal-post numru 34, f'Saint Joseph Street, Haz-Zabbar, tikkoprendi:- entrata komuni mal-porzjoni l-ohra u id-dritt tal-ilma mil bir fil-porzjoni l-ohra, bitha, tarag mikxuf u taht it-tarag b'loki, kamra b'alkova u tieqa ghat-triq, u kamra ohra uzata kcina; il-pjan ta' fuq fih.........".

Minn qari ta' dan il-kuntratt ta' divizzjoni jirrizultaw ***prima facie*** tlett hwejjeg: (i) iz-zewg fondi llum bin-numri 35A u 35B proprjetajiet rispettivi tal-partijiet u li hafna snin ilu kienu fond wiehed bin-numru 34 , ma gewx divizi bil-kuntratt ta' divizzjoni tat-12 ta' Settembru 1949 izda b'kuntratt iehor presumibilment precedenti li hadd mill-partijiet ma pprezenta kopja tieghu; (ii) il-bir ma jinstabx fl-ambjenti komuni ghaz-zewg partijiet izda jinstab f'ambjent li jaghmel parti mill-fond 35B, proprjeta' tal-intimat u dan ghaliex il-kuntratt ta' divizzjoni jsemmi "bir fil-porzjon l-ohra"; (iii) il-bir ma hux komuni izda proprjeta' esklussiva tal-intimat bi dritt a favur ir-rikorrenti li jiehdu ilma mill-bir. Dan naturalment kollox fuq evalwazzjoni ta' dak li jirrizulta *prima facie*.

Rekwiziti ghall-Hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni.

Il-mandat ta' inibizzjoni li qed jitlob ir-rikorrent li jinhareg kontra l-korporazzjoni intimata huwa wiehed generali mahsub taht l-Artikolu 873 tal-Kapitolu 12. Il-mandat ta’ inibizzjoni taht l-Artikolu 873 ghandu l-iskop li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista’ tkun ta’ pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat[1] u mhux sabiex jikkawtela xi kreditu minnu pretiz.

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

"(2) Il-Qorti m'għandhiex toħroġ tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrenti, u li dak ir-rikorrent *prima facie* jidher li għandu dawk il-jeddijiet." Artikolu 873 (2) Kap 12.

Jehtieg ghalhekk li jigu sodisfatti zewg rekwiziti, li kif spjegat il-Qorti Civili, Prim'Awla fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Josephine Cutajar vs. Mark Vella** (Mandat Nru 501/2015) deciza fit-23 ta' April 2015:

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

Sabiex jirnexxi fit-talba tieghu r-rikorrent jehtieglu fl-ewwel lok jipprova li l-mandat ta' inibzzjoni huwa mehtieg sabiex jitharrsu l-jeddijiet li jippretendi li ghandu; u fit-tieni lok li jidher mad-daqqa t'ghajn (prima facie) li ghandu dawk il-jeddijiet.

Il-htiega li jintwera li l-parti li titlob il-hrug ta' Mandat bhal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretizi hija htiega oggettiva u mhux soggettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-gudikant. Gie ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-14 ta' Lulju 1988 fil-kawza **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-ħruġ tal-mandat.'*

Bl-uzu tal-kelma 'u' fit-tieni sub-artikolu tal-Artikolu 873, il-legislatur ried li z-zewg elementi ikunu kumulattivi u mhux alternattivi. B'dan ifisser ghalhekk illi jekk wiehed minn dawn iz-zewg elementi jkun nieqes, il-Qorti

ghandha tichad it-talba ghall-hrug ta' Mandat bhal dak. Tajjeb jinghad ukoll li l-procedura ghall-hrug tal-mandat kawtelatorju ta' inibizzjoni hija wahda sommarja peress li m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smiegh tal-kawza dwar l-istess jedd. Huwa ghalhekk illi r-rikorrent fi proceduri simili jehtieglu juri mad-daqqa t'ghanj li ghandu dak il-jekk..

Jehtieg lill-Qorti wkoll li flimkien maz-zewg elementi surreferiti, tikkonsidra l-element tal-pregudizzju. Il-harsien li l-ligi timmira ghalih fit-talba ghall-hrug tal-mandat de quo huwa dak li, mingħajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent jintilef darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli.[2] B'irrimedjabbli wieħed għandu 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-ħruġ tal-Mandat'.* Il-pregudizzju li r-rikorrent jkun jrid iwaqqaf 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' jitnehha, mqar b'decizjoni wara li jigi mistharreg il-kaz fil-mertu, jigi nieqes dan l-element mehtieg ghall-hrug tal-Mandat. Huwa ghalhekk li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bhala mezz procedurali ta' natura eccezzjonali.[3]

Ghandu jinghad ukoll illi l-fatt li tintlaqa' talba ghall-hrug tal-mandat, ma jfissirx li l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant iehor ma jfissirx, illi ghax talba ghall-hrug ta' mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiz ma jezistix. Mhux il-kompitu tal-Qorti fl-atti tal-mandat tara jekk il-jedd pretiz huwiex suxxettibbli għal success fl-azzjoni fil-mertu, izda biss jekk il-jedd pretiz jikkwalifikax bhala tali ghall-finijiet oggettivi tal-ligi.

Ikkunsidrat;

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

[3] **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.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

Ezaminata l-ligi u l-gurisprudenza *in subiecta* materia jehtieg issa li l-Qorti tezamina x'jirrizulta *prima facie* mill-atti dwar id-dritt pretiz mir-rikorrenti. Ir-rikorrenti isostnu illi l-partijiet komuni proprjeta' indiviza taz-zewg partjiet ma hiex biss dik il-parti tal-entrata/kuridur illi mill-bieb ta' barra tasal sal-bieb taghhom 35A, kif isostni l-intimat, izda tmur oltre u cioe' tikkomprendi fejn hemm il-bokka tal-bir kif ukoll aktar 'il gewwa. Sabiex jirnexxu fit-talba taghhom ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni ir-rikorrenti jehtigilhom juru li, almenu fuq livell *prima facie*, ghandhom dan id-dritt. Naturalment jekk ir-rikorrenti jissodisfaw dan l-ewwel rekwizit xorta jkun jehtiegilhom jissodisfaw ir-rekwiziti l-ohra fuq elenkati,

***Prima facie* ma Jidhirx li r-Rikorrenti ghandhom id-Dritt minnhom Pretiz**.

Jirrizulta *ictu oculi* minn ezami anke superficjali taz-zewg kuntratti relativi ghall-fond tar-rikorrenti u cioe' il-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrenti tas-27 ta' Settembru 2001 u l-kuntratt tal-akkwist tal-aventi kawza taghhom Paul Spiteri u cioe' il-kuntratt ta' divizzjoni tat-12 ta' Settembru 1949 , illi hemm diskrepanza bejn id-deskrizzjoni f'wiehed u dik fl-iehor bil-mod kif ser jinghad. Filwaqt li l-kuntratt tal-1949 jiddeskrivi l-fond illum tar-rikorrenti bhala:

"... porzjoni maqsuma tal-post numru 34, f'Saint Joseph Street, Haz-Zabbar, tikkoprendi:- entrata komuni mal-porzjoni l-ohra u id-dritt tal-ilma **mil bir fil-porzjoni l-ohra**, bitha, tarag mikxuf u taht it-tarag b'loki, kamra b'alkova u tieqa ghat-triq, u kamra ohra uzata kcina; il-pjan ta' fuq fih.........".

Il-kuntratt tas-sena 2001 jiddeskrivi l-fond akkwistat mir-rikorrenti bhala :-

"... il-fond inkluza l-arja libera tieghu numru 35A fi Triq San Guzepp Haz-Zabbar inkluz nofs indiviz tal-entrata li hija komuni mal-fond numru 35B fl-

istess triq u **id-dritt tal-ilma mill-bir li jinsab fl-entratura komuni.** L-entratura komuni iggib in-numru 35. L-imsemmi fond qabel kien jifforma parti integrali mill-fond numru 34, fi Triq San Guzepp Zabbar, liema fond numru 34 inqasam u fuq kuntratt ta' divizjoni aktar 'l isfel imsemmi, porzjoni diviza minnu giet assenjata lill-komparenti venditur................."

Ma inghatat l-ebda spjegazzjoni mir-rikorrenti ghaliex fil-kuntratt tal-1949, il-kuntratt tal-akkwist tal-aventi kawza taghhom, il-bir hu deskritt bhala li jinstab fil-fond illum tal-intimat; filwaqt li fil-kuntratt tal-2001, u li fih ippartecipaw ir-rikorrenti bhala kompraturi, il-bir hu deskritt bhala li jinstab fl-entraturi komuni. Dan il-kunflitt iwassal lill-Qorti tikkonkludi illi r-rikorrenti ma sehhielhomx jissodisfaw l-ewwel rekwizit u cioe' li ghandhom *prima facie* il-jedd minnhom pretiz. Naturalment dan qed jinghad fl-isfond ta' proceduri ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni.

Kif kostantenement gie ritenut mill-gurisprudenza nostrana, ic-cahda ta' rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni bl-ebda mod ma jimpingi fuq talba eventwali ghall-dikjarazzjoni gudizzjarja dwar il-jedd pretiz mir-rikorrenti.

Tenut kont illi mandat ta' inibizzjoni huwa mizura gudizzjarja straordinarja illi jekk akkolta tista' eventwalment tirrizulta nociva ghad-drittijiet ta' haddiehor specjalment jekk eventwalment fil-kawza fil-mertu jirrizulta li tali pretensjoni ma hiex fondata; jehtieg li l-Qorti tapplika n-normi tal-ligi rilevanti b'mod strettissimu. Fis-sens illi verament irid jirrizulta mad-daqqa t'ghajn li r-rikorrenti ghandhom id-dritt minnhom pretiz. F'dan il-kuntest mad-daqqa t'ghajn tfisser illi anke minghajr il-htiega ta' ezami profond ikun evidenti illi r-rikorrent ghandu l-jedd minnu pretiz; u mhux illi l-Qorti tikkonsidra bhala jedd rizultanti *prima facie* kwalunkwe pretensjoni illi r-rikorrent iressaq mat-talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni.

Jekk pretensjoni tirrizulta li *prima facie* li ma hiex fondata ma tistax fl-istess hin tikkwalifika bhala jedd rizultanti *prima facie* fit-termini tal-ligi. Iz-zewg kategoriji ma humiex konciljabbli. Il-wahda tinnewtralizza lill-ohra. F'kazijiet kongruwi ma hux moghti lill-Qorti s-setgha li tilqa' t-talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni; ghall-kuntrarju meta pretensjoni tirrizulta *prima facie* li ma hiex fondata il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni.

Ghandu wkoll jinghad illi kwalunkwe xoghol li l-intimat ser jaghmel f'dik il-parti li r-rikorrenti jsostnu li hi taghhom jikwalifika bhala xoghol riversibbli u bir-rifjut tal-mandat, jekk fl'eventwali kawza fil-mertu jirrizulta li r-rikorrenti ghandhom ragun allura l-intimat ikollu jirrimwovi dawk ix-xogholijiet li jkunu saru minghajr il-kunsens tar-rikorrenti. Dan qed jinghad naturalment bla pregudizzju ghall-pretensjonijiet reciprocei tal-partijiet.

Decide.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeciedi r-rikors ta' Carmelo Mugliett et. tal-20 ta' Novembru 2020 billi tichdu filwaqt li tirrevoka *contrario imperio* d-digriet taghha tal-20 ta' Novembru 2020 inkwantu kienet laqghet provvizorjament it-talba. Tordna wkoll in-notifiki skond il-ligi. Bl-ispejjez rizervati ghas-sentenza fil-mertu.

Moghti kameralment illum 16 ta' Dicembru 2020.

Onor. Imhallef Robert G. Mangion