QORTI ĊIVILI

PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF

ROBERT G. MANGION

DIGRIET FINALI

ILLUM 21 TA' OTTUBRU 2021

Fl-atti tar-rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni nru 1420/2021

Fl-ismijiet:-

Francis Grech u Maria Grech

Vs

Joseph Buttigieg u Cleaven Buttigieg

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Francis Grech et. tal-24 ta' Settembru 2021 li permezz tiegħu għar-raġunijiet hemm mogħtija qed jitolbu lill-Qorti tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimati sabiex jiġu miżmuma milli jikkostruwixxu ħajt jew kwalunkwe kostruzzjoni oħra b'mod li jagħlaq il-ġnien tagħhom.

Rat ir-risposta tal-intimati Joseph Buttigieg et. tas-7 ta' Ottubru 2021 li permezz tagħha, għar-raġunijiet hemm mogħtija, qed jopponu għar-rikors imsemmi.

Rat id-digriet preliminari tagħha tal-24 ta' Settembru 2021 li permezz tiegħu laqgħet provviżorjament ir-rikors u appuntatu għas-smiegħ għall-20 ta' Ottubru 2021.

Semgħat it-testimonjanza tar-rikorrent Francis Grech.

Semgħat it-trattazzjoni tal-abbli avukati tal-partijiet.

Rat l-atti.

Rat li r-rikors tħalla għal digriet kamerali.

Ikkonsidrat;.

Provi.

Ir-rikorrenti huma sidien ta' fond immobiljari fi Triq Azzopardi, Marsa in forza ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr Joe Cilia tat-13 ta' Marzu 2003 inkluż f'dan ix-xiri hemm porzjon diviża ta' art kontigwa għall-binja li ma hiex żviluppata u li fil-kuntratt imsemmi tissejjaħ "fron garden". Jirriżulta illi jew ir-rikorrenti jew l-aventi kawża tagħhom bnew reċint li jifred din il-ġardina minn ma' l-art proprjeta' tal-intimat Cleaven Buttiġieġ u oħrajn u tħalliet fetħa bejn ir-reċint u l-binja tar-rikorrenti sabiex minnha wieħed ikun jista' jaċċedi f'dan il-ġnien. Din il-fetħa tinstab fil-proprjeta' esklussiva tar-rikorrenti.

L-intimati ottjenew permess ta' żvilupp sabiex il-porzjoni art proprjeta' tagħhom li tmiss ma' din il-ġardina tiġi żviluppata f'garaxx.

Ir-rikorrenti jikkontendu illi għandhom jedd li jżommu lill-intimati milli jiżviluppaw il-porzjon art tagħhom għaliex isostnu li bl-iżvilupp propost il-ġardina tagħhom mhux ser ikollha aktar aċċess għat-triq. Fi kliem ieħor ir-rikorrenti jivvantaw dritt ta' servitu' ta' passaġġ bil-ġardina bħala l-fond dominanti u l-plot tal-intimati bħala l-fond servjenti li skond ir-rikorenti għandu jagħti passaġġ lir-rikorrenti sabiex jaċċedu mit-triq pubblika għall-ġiardina tagħhom.

L-intimati mill-banda l-oħra jikkontendu illi mhux minnu li bl-iżvilupp propost ser jingħalaq xi passaġġ bejn il-ġiardina tar-rikorrenti u t-triq pubblika u dan għaliex bejn il-ġiardina u l-plot tal-intimati ġia hemm ħajt li jifridhom. Jissottometti għalhekk illi kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti, ma hemm l-ebda aċċess dirett mit-triq għall-ġnien tar-rikorrenti.

Ikkonsidrat;

L-Elementi Meħtieġa għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni.

Sabiex jinħareg il-mandat mitlub jeħtieġ qabel xejn li l-Qorti issib li ġew sodisfatti r-rekwiziti kollha li tirrikjedi l-ligi, speċifikament dawk indikati taħt l-**Artikolu 873 tal-Kap. 12** li jipprovdi:

"1) L-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu 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-rikorrenti, u li dak ir-rikorrent *prima facie* jidher li għandu dawk il-jeddijiet."

Jeħtieġ għalhekk li jigu sodisfatti żewg rekwiżiti sabiex it-talba tar-rikorrenti tintlaqa':

(a) jkun jidher li għandhom mad-daqqa t'għajn (*prima facie*), jeddijiet li jimmeritaw kawtela; u

(b) ir-rikorrenti jridu juru li l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu jeddijiet li jippretendu li għandhom, u

Peress li l-Mandat t'Inibizzjoni huwa att kawtelatorju, u għalhekk jinħareġ qabel ma jiġi aċċertat min għandu ragun fil-mertu, il-Mandat jinħareg favur dak li jidher, mad-daqqa t'għajn, li għandu jeddijiet x'jipproteġi.

Il-liġi tagħna tuża l-frażi "jidher, mad-daqqa t'għajn". Bil-kliem "mad-daqqa t'għajn" wieħed jifhem illi l-ġudikant hu tenut li jqis dak li jirriżulta *prima facie* u mhux wara xi indaġini approfondita bħalma jsir matul kawża fil-mertu. Filwaqt li l-frażi "jidher" għandha tinftiehem illi l-jedd pretiż, għalkemm mhux ċert li hu fondat, għandu almenu jitqies li għandu l-potenzjal li jiġi rikonoxxut f'kawża fil-mertu, a kuntrarju ta' ċirkostanza fejn mad-daqqa t'għajn tali pretensjoni tidher mill-ewwel li ma hiex fondata.

Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva li ma tiddependiex mid-diskrezzjoni tal-ġudikant. Ġie 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-ħruġ tal-mandat.'*

Bl-użu tal-kelma 'u' fit-tieni sub-artikolu tal-Artikolu 873, il-leġislatur ried li ż-żewġ elementi ikunu kumulattivi u mhux alternattivi. B'dan ifisser għalhekk illi

jekk wieħed minn dawn iż-żewġ elementi jkun nieqes, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta’ Mandat ta' Inibizzjoni.

Tajjeb jingħad ukoll li l-proċedura tal-mandat huwa wieħed sommarja, billi m’huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smiegħ tal-kawża dwar l-istess jedd, huwa għalhekk li r-rikorrenti trid turi mad-daqqa t’għajn li hija għandha jedd pretiż.

Għandu 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 jezistix. Mhux il-kompitu tal-Qorti fil-proċeduri għall-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni li tara jekk il-jedd pretiz huwiex suxxettibbli għal success fl-azzjoni fil-mertu, izda biss jekk il-jedd pretiz jikkwalifikax bħala tali għall-finijiet oġġettivi tal-ligi.

Mhux biżżejjed li r-rikorrent juru li prima facie għandhom il-jeddijiet minnhom pretiżi izda wkoll li l-ħruġ tal-mandat ta’ inibizzjoni huwa meħtieġ sabiex jitħarsu dawk il-jeddijiet; l-hekk imsejjah “periculum in mora”. Fi kliem ieħor jeħtieġ li r-rikorrenti juru wkoll illi:

1. Dik il-ħaġa li r-rikorrenti qed jitolbu li tinżamm milli ssir “tista’ tkun ta’ preġudizzju” għal min jagħmel ir-rikors jekk il-mandat ma jinħariġx; u

2. Li l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrenti.

Il-kelma “tista’” turi illi r-rikorrenti ma jeħtiġilhomx jippruvaw b’ċertezza li ser isofru preġudizzju. Il-prova sal-livell ta’ possibilta’ hija suffiċjenti fl-istadju ta’ rikors għall-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni.

Ikkonsidrat;

Konsiderazzjonijiet.

Applikati l-liġi u l-ġurisprudenza in materja għall-każ odjern jirriżulta prima facie illi r-rikorrenti huma sidien il-ġnien li jikkonfina in parte ma' proprjeta' tal-istess rikorrenti, in parte ma proprjeta' tal-intimat Cleaven Buttiġieġ u oħrajn, u in parte ma' proprjeta' pubblika (sub-station). Huwa minnu li dan il-ġnien ma jmissx ma' triq pubblika.

Ir-rikorrenti qed jippretendu li għandhom dritt ta' passaġġ fuq il-plot tal-intimat Buttiġieġ sabiex mit-triq pubblika jkunu jistgħu jaċċedu għal dan il-ġnien.

Ikkonsidrat;

Jibda biex jingħad illi bħala stat ta' fatt il-ġnien tar-rikorrenti u l-plot ta' Buttiġieġ huma diviżi permezz ta' ċint probabilment kostruwit mill-istess rikorrenti. Dan diġa waħdu juri li *prima faċie* ir-rikorrenti ma jutilizzaw l-ebda passaġġ fuq il-plot ta' Buttiġieġ. Kieku r-rikorrenti kienu qegħdin jużaw xi passaġġ minn fuq il-plot ta' Buttiġieġ wieħed kien jistenna illi fiċ-ċint imsemmi ikun hemm xi fetħa li mill-ġnien tagħti għal fuq il-plot ta' Buttiġieġ.

Ir-rikorrenti naqas milli jispjega kif qed jivvanta dan id-dritt ta' passaġġ meta in loco dan il-passaġġ ma hemm l-ebda traċċa tiegħu; anzi għal kuntrarju, eżami okulari jeskludi li hemm passaġġ.

Din il-konsiderazzjoni hi biżżejjed sabiex il-Qorti tiċħad it-talba.

Għall-kompletezza, tajjeb jiġi osservat illi kien l-oneru tar-rikorrenti li l-ewwel u qabel kollox juru sal-livell ta' *prima facie* li għandhom jeddijiet x'jipproteġu. Eskluż li preżentement hemm passaġġ mill-ġnien għal fuq il-plot tal-intimat Buttiġieġ, ir-rikorrenti kien jeħtiġilhom juru illi jgawdu dritt ta' servitu'. Ir-rikorrenti jikkontendu illi bl-iżvilupp tal-plot tal-intimat Buttiġieġ il-ġardina ser tingħalaq kompletament u ma jibqaliex aktar aċċess.

Dan mhux minnu.

Dan il-ġnien inxtara mir-rikorrenti flimkien mal-bungalow. Kif issa r-rikorrenti qed jaġixxu bħal donnu il-bungalow ma biex proprjeta' tagħhom ma jsibx spjegazzjoni fl-atti. Ir-rikorrenti huma *prima facie* sidien sew tal-bungalow u sew tal-ġnien li jmiss mal-bungalow. Il-bungalow tmiss mat-triq pubblika. Mhux minnu għalhekk l-allegazzjoni tar-rikorrenti illi l-unika aċċess li jista' jkun hemm mill-ġnien huwa billi wieħed jgħaddi minn fuq il-plot tal-intimat Buttiġieġ.

Waqt it-testimonjanza tiegħu ir-rikorrent Francis Grech primarjament ilmenta illi bl-iżvilupp tal-plot tal-intimat Buttieġieġ il-ġnien tiegħu ser jispiċċa qisu "shaft".

Din hija l-vera pretensjoni tar-rikorrenti. Pero' tali pretensjoni ma tistax titqies bħala *prima facie* jedd li jimmerita protezzjoni fit-termini tal-artikolu 873 tal-Kap. 12 .

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed tiddisponi definittivament mir-rikors ta' Francis Grech et. tal-24 ta' Settembru 2021 bil-mod segwenti;

1. Tirrevoka *contrario imperio* d-digriet tagħha tal-24 ta' Settembru 2021 safejn intlaqa' provviżorjament ir-rikors u inħareġ provviżorjament il-mandat mitlub;

2. Tiċħad ir-rikors ta' Francis Grech et. tal-24 ta' Settembru 2021;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Mogħti kameralment illum 21 ta' Ottubru 2021.

Onor. Robert G.Mangion
Imħallef