PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Mandat t'Inibizzjoni Nru **1619/2021 (AD)**

GIOVANNA CAMILLERI (KI 481360M)

vs

FAL-CON LIMITED (C 5190)

Il-Qorti:

1. Dan hu digriet finali wara talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni permezz ta' rikors ta' Giovanna Camilleri ppreżentat fl-ewwel (1) ta' Novembru 2021, u risposta tas-soċjeta' Fal-Con Limited ippreżentata fl-għaxra (10) ta' Novembru 2021;

Preliminari

2. B'rikors preżentat fl-ewwel (1) ta' Novembru 2021, ir-rikorrenti Giovanna Camilleri talbet il-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni odjern, u dan bl-intiż illi

tikkawtela d-drittijiet tagħha qua proprjetarja tal-proprjeta’ adjaċenti għal dik illi qiegħda tiġi żviluppata mis-soċjeta’ Fal-Con Limited;

3. Il-Qorti, b’digriet mogħti nhar l-ewwel (1) ta’ Novembru 2021 stess, wara li rat l-artikolu 875(2) tal-Kap 12, laqgħet it-talba provviżorjament u rriservat li tipprovdi b’mod definittiv fi stadju ulterjuri;

4. Permezz ta’ risposta preżentata fl-għaxra (10) ta’ Novembru 2021, is-soċjeta’ intimata opponiet għall-ħruġ tal-mandat t’inibizzjoni odjern, u dan għal diversi raġunijiet;

5. Il-Qorti semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet fis-seduta tal-ħdax (11) ta’ Novembru 2021;

Fatti tal-Każ

6. B’kuntratt datat sitta (6) t’April 2011 pubblikat fl-Atti tan-Nutar Dottor Claire Camilleri, Giovanna Camilleri akkwistat mingħand is-soċjeta’ Fal-Con Limited żewġ porzjonijiet diviżi ta’ art formanti parti minn porzjon akbar ta’ art fir-Rabat, Malta, ta’ kejl totali ta’ ċirka erbgħa punt tnejn metri kwadri (4.2mk), filwaqt illi, in kontrakambju, is-soċjeta’ Fal-Con Limited akkwistat pozjon diviża ta’ art tal-kejl totali ta’ ċirka erbgħa punt tnejn metri kwadri (4.2mk). Il-proprjetajiet rispettivi ġew immarkati fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt, kopja ta’ liema ġiet ippreżentata mir-rikorrenti mar-rikors odjern u mmarkata **Dok A**;

7. Is-soċjeta’ Fal-Con Limited waslet sabiex tiżviluppa l-proprjeta’ tagħha suriferita, liema proprjeta’ tinsab adjaċenti għall-proprjeta’ tar-rikorrenti;

8. Ir-rikorrenti qiegħda tikkontendi illi s-soċjeta’ Fal-Con Limited m’għandhiex tibni l-ħajt diviżorju illi ser jifred il-proprjeta’ tagħha mill-proprjeta’ tas-soċjeta’ intimata, u dan qabel tiġi stabbilita l-linja medjana ta’ bejn iż-żewġ proprjetajiet.

It-Talba tar-Rikorrenti

9. Ir-rikorrenti Giovanna Camilleri, sabiex tikkawtela d-drittijiet tagħha, qed titlob lil din il-Qorti sabiex iżżomm lis-soċjeta' intimata milli:

   a. Tibni l-ħajt diviżorju li se jifred il-proprjeta' tar-rikorrenti minn ma' dik tas-soċjeta' intimata, ossia qabel ma tiġi stabbilita l-linja medjana ta' bejn il-proprjeta' tar-rikorrenti ma' dik tas-soċjeta' Fal-Con Limited, is-soċjeta' intimata Fal-Con Limited tiġi miżmuma milli tkompli bix-xogħolijiet li qiegħda tagħmel fuq is-sit formanti parti minn porzjon ikbar t'art fir-Rabat, Malta, fuq liema art kien hemm mibni razzett flimkien mal-arja relattiva tiegħu, mingħajr numru uffiċjali pero' magħruf bħala "Tal-Ġennien", b'faċċata fuq Triq in-Nigret, fil-kontrada tan-Nigret, limiti tar-Rabat, Malta, u r-razzett flimkien mal-arja relattiva tiegħu, mingħajr numru uffiċjali pero bl-isem "Casa Portelli Farmhouse", b'faċċata fuq Triq in-Nigret, fil-kontrada tan-Nigret, limiti tar-Rabat, Malta, konfinanti l-imsemmija proprjeta' fl-inter tagħha mil-Lvant mal-ġid tal-familja Zahra, Tramuntana ma' Triq in-Nigret, u Punent ma' proprjeta' tar-rikorrenti Giovanna Camilleri;

   b. Tnaddaf il-proprjeta' tar-rikorrenti Giovanna Camilleri mit-terrapien kollu li l-istess soċjeta' intimata Fal-Con Limited tefgħet klandestinament u b'mod allegatament abbużiv u illeċitu fil-proprjeta' tar-rikorrenti Giovanna Camilleri;

   c. Ir-rikorrenti Giovanna Camilleri qed titlob ukoll lil din il-Qorti sabiex, fl-eventwalita' illi ma jkunx hemm ftehim finali bejn il-partijiet, tinnomina Perit sabiex jagħmel spezzjoni fuq l-art in eżami u jħejji rapport tekniku, bir-rakkomandazzjonijiet tiegħu;

Ir-Risposta tas-Soċjeta' Intimata

10. Is-soċjeta’ intimata qiegħda topponi għall-ħruġ tal-mandat t’inibizzjoni odjern, għal diversi raġunijiet, fosthom illi:

(a) il-linja medjana kif prospettata fil-pjanti mertu tal-permess tal-ippjanar tikkonforma mal-ftehim illi kien sar bejn il-partijiet, u għalhekk in piena osservanza tal-liġi u mingħajr ħsara għad-drittijiet tar-rikorrenti;

(b) l-asserzjonijiet magħmula fir-rikors għall-ħruġ tal-mandat huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

(c) ġialadarba s-soċjeta’ intimata ser tiżviluppa l-proprjeta’ tagħha u ser tosserva l-linja diviżorja kif stabbilita fil-kuntratt bejn il-partijiet, it-talba tar-rikorrenti hija mingħajr fondament ġurididku;

(d) kemm-il darba l-lanjanza tar-rikorrenti hija marbuta biss mal-pożizzjonament tal-linja medjana, allura wieħed qajla jifhem kif saret talba għat-twaqqif tax-xogħlijiet kollha fuq is-sit tas-soċjeta’ intimata;

(e) it-tieni talba tar-rikorrenti hija inammissibbli stante illi mandat t’inibizzjoni ma jistax isir sabiex iġiegħel lil xi ħadd iwettaq xi ħaġa; u

(f) it-tielet talba tar-rikorrenti ma ssib ebda sostenn fil-liġi, stante li kwalunkwe eżami tal-kwestjoni fil-mertu għandha ssir fi proċeduri separati.

Il-Qorti

11. Wara illi rat id-dokumenti esebiti mill-partijiet u l-atti kollha preżentati; u

12. Wara illi semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet fis-seduta tal-ħdax (11) ta’ Novembru 2021;

13. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet

14. Fl-ewwel lok, issir referenza għall-Artikolu 873(1) tal-Kap 12, illi jistabbilixxi illi, *"L-iskop tal-mandat t'inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tkun li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat",* filwaqt illi skont l-Artikolu 873(2), imbagħad, *"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 id-drittijiet";*

15. Minn dawn il-provvedimenti tal-liġi jirriżulta għalhekk illi tlieta huma l-elementi illi għandhom jiġu sodisfatti sabiex tiġi milqugħa talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni:

   a. Il-Qorti għandha teżamina jekk ikunx ġie pruvat illi r-rikorrent għandu xi jedd *prima facie*;

   b. Il-Qorti għandha tkun sodisfatta illi l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet illi r-rikorrent qed jippretendi illi għandu;

   c. Il-Qorti għandha tkun sodisfatta illi dak illi r-rikorrent qiegħed jitlob illi l-intimat jiġi inibit milli jagħmel, jaf jikkawża preġudizzju lir-rikorrent fil-każ illi l-mandat ma jiġix akkordat;

16. F'dak li jirrigwarda l-jedd *prima facie,* ġie ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet, ***Victor Sultana vs Julian Sultana***[1]:

> *Rigward l-element tal-prima facie, il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet illi dan huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv. Ma hix kwestjoni ta' diskrezzjoni tal-ġudikant. Fi kliem ieħor, il-jedd irid jidher 'prima facie', jiġifieri mal-ewwel daqqa t'għajn. Għalhekk l-eżami tal-Qorti f'dan l-istadju preliminari tal-*

[1] Mandat Nru 4/2020, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri (Sezzjoni Ġenerali), 17 ta' Frar 2020, Maġ Dr Brigitte Sultana

kontestazzjoni bejn il-partijiet m'għandhiex tkun waħda approfondita, imma limitata għall-apprezzament tal-elementi ġuridiċi u fattwali fuq bażi prima facie. Wieħed irid jagħraf ukoll li l-jedd li jeħtieġ jitħares mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikolta', disaġju jew tħassib.

17. L-istess, iżda f'aktar dettal, ingħad fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Helen Mercieca et vs Inġinier Joseph Bajada***[2]:

Illi kulma huwa meħtieġ, u fl-istess ħin huwa biżżejjed, għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni, [huwa] 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, il-mandat jinħareġ favur dak li "jidher" (fi kliem l-istess liġi) mal-ewwel daqqa t'għajn li għandu raġun. Iġifieri b'mod verosimili jew plawsibbli, fi kliem ieħor b'mod li jitwemmen jew ikun kredibbli. Dan min-naħa l-waħda jeskludi pretenzjonijiet li huma frivoli jew assurdi, jew saħansitra fejn hemm mera possibilta', u min-naħa l-oħra jeskludi l-ħtieġa li l-pretenzjoni jkollha probabbilta' kbira li tintlaqa'. 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-smiegħ 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 pretenzjoni ta' dritt, anke jekk din tista' ma tkunx fondata, sakemm ikun hemm pronunzjament ġudizzjarju dwar jekk hix tabilħaqq fondata fid-dritt jew le.

---

[2] Mandat Nru 1742/2016/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 12 ta' Diċembru 2016, Onor Imħ Lawrence Mintoff

18. Għaldaqstant, hekk kif ġie ritenut fid-digriet fl-ismijiet ***Mario Zammit u Maria Bugeja vs Silvio Scerri***[3]:

> *Unikament għall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Ħadd mill-partijiet ma jista jew m'għandu jippretendi li mad-"daqqa t'għajn" għandha tkun proprju din il-Qorti li tiddeċiedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-proċedura speċjali u partikolari tal-Mandat ta' Inibizzjoni. Dan kollu qed jingħad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tiddeċiedi finalment dwar il-pretensjonijiet tagħhom fil-mertu, iżda huwa limitat u ċirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-liġi sabiex ikun operattiv il-mandat.*

19. Stabbilit il-jedd *prima facie,* il-Qorti għandha ddur sabiex tindaga jekk l-att illi jkun qed isir mill-intimat hux ta' preġudizzju għall-jedd *prima facie* tar-rikorrenti, b'dana illi d-deċiżjoni dwar jekk għandux jiġi akkordat il-mandat t'inibizzjoni jew le għandha tiġi bbażata fuq il-grad ta' preġudizzju illi jkun ser jiġi arrekat lill-jeddijiet tar-rikorrenti, u cioe l-hekk imsejjaħ *periculum in mora*;

20. Ġie ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Helen Mercieca et vs Inġinier Joseph Bajada*** suċitat:

> *Rikonoxxut il-jedd prima facie tar-rikorrenti, il-grad ta' preġudizzju rikjest bħala bażi ta' akkordar ta' ħruġ ta' mandat, hu preġudizzju "li ma jkun[x] jista jiġi irrimedjat". Irid jingħad ukoll 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.*[4]

[3] Mandat Nru 1164/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 16 t'Ottubru 2020, Onor Imħ Tonio Mallia

[4] Ara wkoll ***Claudine Xerri vs Maltco Lotteries Limited***, Mandat Nru 531/2018/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 3 ta' Mejju 2018, Onor Imħ Jacqueline Padovani Grima; u ***Vitus Chibuihe Ohanebo et noe vs Il-Kummissarju tal-Pulizija***, Mandat Nru 1935/2009, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 18 ta' Diċembru 2009, Onor Imħ Joseph R Micallef

21. Evidentement, għalhekk, il-preġudizzju illi jkun ser isofri r-rikorrent permezz tal-att illi jkun qed jintalab illi jiġi miżmum, jeħtieġ illi jkun **irrimedjabbli** sabiex il-Qorti tasal illi takkorda l-mandat t'inibizzjoni. Difatti, f'dan ir-rigward, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***J. Farrugia Properties Ltd vs Annalise Farrugia***[5], spjegat illi l-*periculum in mora*:

> *[...] ifisser il-periklu li kemm-il darba eventwalment ikun hemm pronunzjament definittiv dwar id-dritt pretiż, is-sentenza ma tkunx tista' tiġi esegwita b'mod effettiv. Meta d-dritt kawtelat ma jkunx ta' natura finanzjarja, ma jkunx biżżejjed li jkun hemm rimedju pekunjarju: per eżempju permezz tal-ħlas tad-danni kemm-il darba proprjeta' immobiljari tkun sejra tiġi okkupata u mibnija, jew jekk jiġi mmolestat fit-tgawdjia ta' ħwejġu bl-eżerċizzju ta' dritt ta' passaġġ li l-persuna eżekutanda tippretendi li jkollha.*

22. L-istess ġie wkoll ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Santumas Shareholdings Limited vs Aquarius Properties Limited***[6]*:*

> *[...] mhux biżżejjed li rikorrent juri li ser isofri xi preġudizzju, iżda wkoll li tali preġudizzju jrid ikun irriparabbli; għax il-Qorti ma toħroġx il-mandat ta' inibizzjoni meta jkun hemm rimedju adegwat għar-rikorrent. Irid ikun kif jgħid it-test bl-ingliż "**necessary**".*
>
> *Naturalment, salv dak li jingħad taħt is-sub-artikolu 5, il-preġudizzju ma jridx ikun wieħed ta' natura finanzjarja għax bħala tali dan hu rimedjabbli purche' jkun hemm l-assi għalih.*

---

[5] Mandat Nru 1714/2019/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 30 ta' Diċembru 2019, Onor Imħ Grazio Mercieca
[6] Rik Nru 330/2007/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 3 t'April 2007, Onor Imħ Lino Farrugia Sacco

23. Finalment, huwa prinċipju illi jirriżulta kemm mill-provvedimenti tal-liġi stess, kif ukoll minn ġurisprudenza kostanti tal-Qrati nostrana illi:

> *L-Elementi li jwasslu għall-ħruġ tal-mandat huma kumulattivi mhux alternattivi u għalhekk jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti hija obbligata tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-mandat. Barra minn hekk huma kriterji oġġettivi, u fl-applikazzjoni tal-liġi dwar kif u meta għandu jinħareġ mandat il-Qorti għandha tuża interpretazzjoni restrittiva. Il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni huwa mandat kawtelatorju li jsir fi żmien meta l-pretensjoni ma tkunx għadha ġiet ġuridikament aċċertata u stabbilita. Għalhekk hija meqjusa proċedura eċċezzjonali u straordinarja.*[7]

24. Il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex teżamina jekk ir-rekwiżiti illi għandhom jissussistu għall-ħruġ tal-mandat odjern jirriżultawx jew le, u dan bl-applikazzjoni tal-prinċipji legali suċitati għall-fatti in kawża.

A. <u>L-Ewwel Talba Rikorrenti: Ordni sabiex is-Soċjeta' Intimata titwaqqaf milli tkompli tesegwixxi Xogħol ta' Żvilupp</u>

25. Jiġi primarjament senjalat illi hemm diskrepanza bejn l-ewwel talba tar-rikorrenti kif dedotta, u dak illi jidher illi qiegħda effettivament titlob ir-rikorrenti permezz tal-istess talba:

26. Fir-rikors tagħha, ir-rikorrenti qiegħda titlob il-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni odjern sabiex, fl-ewwel lok,: *"iżomm l-intimat milli: (a) Jibni l-[ħajt] diviżorju li ser [j]ifred il-proprjeta' ta' l-Esponent[i] Rikorrent[i] Giovanna Camilleri minn ma' dika ta' l-Initmat[a] Fal-Con Limited; ossija* ***<u>qabel ma tiġi stabbelita l-linja medjana</u>*** *ta' bejn il-proprjeta' ta' l- Esponent[i] Rikorrent[i]*

---

[7] ***Sultana vs Sultana*** suċitata. Ara wkoll ***George Camenzuli vs Awtorita' għat-Trasport f'Malta et***, Rik Nru 648/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 20 ta' Ġunju 2019, Onor Imħ Lorraine Schembri Orland

Giovanna Camilleri ma' dika ta' l-Initmat[a] Fal-Con Limited" (emfasi ta' din il-Qorti). L-ewwel parti tal-ewwel talba hekk kif formolata, tagħti l-impressjoni għalhekk illi l-linja medjana għadha ma ġietx stabbilita, u li, dan nonostante, is-soċjeta' intimata bdiet bl-iżvilupp fil-proprjeta' tagħha, bi preġudizzju għad-drittijiet tar-rikorrenti qua proprjetarja tal-proprjeta' adjaċenti;

27. Madanakollu, fit-trattazzjoni tagħha tar-rikors odjern, ir-rikorrenti, b'kuntrast għal dak minnha sostnut fir-rikors odjern, issostni illi filwaqt illi hija qiegħda taqbel illi l-linja medjana ġia ġiet stabbilita, hija qiegħda tipprova twaqqaf l-iżvilupp tas-soċjeta' intimata għaliex l-istess soċjeta' mhix iżżomm mal-linja diviżorja kif miftiehem fil-kuntratt, iżda qed tidħol fil-proprjeta' tagħha b'xi 20 ċentimetru. In sostenn għal dan, ir-rikorrenti tippreżenta pjanta[8], illi fiha tindika dak illi qiegħed jiġi minnha allegat;

28. Jirriżulta minn **Dok A** anness mar-rikors tar-rikorrenti stess **illi l-linja medjana ġia ġiet stabbilita**, fatt illi, mit-trattazzjoni tal-mandat odjern mill-partijiet, jidher illi mhux qiegħed jiġi kontestat. Għalkemm ir-rikorrenti tippreżenta kopja tal-kuntratt illi la hu awtentikat u lanqas hu bil-kulur, u għalhekk jagħmilha xi ftit diffiċli għall-Qorti illi tifhem kif inhuma indikati l-proprjetajiet b'kuluri differenti, jidher illi l-awtentiċita' u l-kontenut ta' dan il-kuntratt mhux qed jiġu kontestati;

29. Jirriżulta mill-pjanta annessa mal-kuntratt suriferit illi l-proprjetajiet relattivi tal-partijiet ġew delineati, u m'humiex indikati biss il-qisien tal-proprjeta' illi ġiet skambjata, iżda saħansitra anke qisien tal-*plot* illi qiegħda tiġi żviluppata mis-soċjeta' intimata, b'dana illi **jirriżulta b'mod ċar fejn tinsab il-linja medjana mill-pjanta relattiva stess**. Il-firem tal-partijiet fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt huma xhieda inekwivoka tal-fatt illi l-partijiet qablu fuq il-qisien u l-konfini tal-proprjetajiet rispettivi tagħhom, u tal-linja illi tifred proprjeta' minn oħra;

[8] Ara **Dok 10** preżentat permezz ta' nota waqt is-seduta tal-11 ta' Novembru 2021.

30. Il-Qorti, iżda, ser tmur pass oltre minn hekk, u, sabiex tkun ċerta illi esplorat il-kontenzjonijiet kollha mressqa mir-rikorrenti, sejra tikkonsidra l-ilment tar-rikorrenti kif magħmul fit-trattazzjoni tagħha tal-mandat odjern. Il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti ressqet prova waħda tal-allegazzjoni minnha magħmula illi s-soċjeta' intimata mhix tirrispetta l-linja medjana, u cioe l-pjanta mmarkata **Dok 10**. Il-Qorti tinnota illi din il-pjanta la hi ġuramentata u/jew awtentikata mis-*surveyor* li għamilha, la ġiet preżentata ma' xi affidavit tas-*surveyor* illi fiha spjega kif wasal għall-kalkoli tiegħu, u wisq u wisq anqas ġie spjegat fin-nota illi magħha ġiet preżentata, dak illi l-istess pjanta qiegħda tindika. Difatti kienet il-Qorti stess illi kellha tipprova tqabbel u tifhem x'relevanza għandha l-pjanta mal-mertu tal-mandat odjern. Bħala l-unika prova illi fuqha r-rikorrenti tidher illi qiegħda tibbaża l-mandat odjern, il-Qorti kienet tippretendi illi mill-inqas ir-rikorrenti tagħmel referenza għaliha fit-trattazzjoni tagħha tal-mandat odjern, iżda dan ir-rikorrenti naqset milli tagħmlu;

31. In oltre, anke jekk għall-grazzja tal-argument il-Qorti kellha tikkonsidra l-pjanta bħala prova illi fuqha tista' tasal issejjes id-deċiżjoni tagħha, il-Qorti tinnota illi din il-pjanta hija datata tnejn (2) ta' Ġunju 2018. Il-Qorti hija tal-fehma illi li kieku kienet verament ir-rikorrenti beżgħana illi ser jiġu preġudikati d-drittijiet proprjetarji tagħha, ma kinitx ser tħalli tliet (3) snin jgħaddu qabel tieħu azzjoni. Dan considerando wkoll il-fatt illi r-rikorrenti ma ressqet l-ebda prova illi s-sitwazzjoni llum għadha effettivament l-istess bħalma kienet fis-sena 2018;

32. B'referenza għat-tieni parti tal-ewwel talba rikorrenti, u cioe l-parti fejn ir-rikorrenti qiegħda titlob illi s-soċjeta' intimata tiġi mwaqqaf milli tkompli tesegwixxi kwalsiasi żvilupp fil-proprjeta' tagħha, il-Qorti tinnota illi la tressqet prova dwar kif tali żvilupp qiegħed jippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti, u lanqas dwar kif u sa fejn il-kumplament tal-iżvilupp qiegħed jaffettwa l-pożizzjoni tal-linja medjana;

33. Dawn il-fatti, flimkien mal-asserzjoni tas-soċjeta' intimata illi hija għamlet diversi attentati sabiex tasal għal ftehim bonarju mar-rikorrenti (fatt illi ma

ġiex kontestat mir-rikorrenti), saħansitra anke billi offriet illi ċċedi 10 ċentimetri mill-proprjeta' tagħhom, iwasslu lill-Qorti sabiex tikkonkludi illi effettivament ma jissussistux l-estremi rikjesti mil-liġi sabiex it-talba tar-rikorrenti tiġi milqugħa, u li l-kwestjoni hija biss waħda ta' pika, u mhux ta' preġudizzju għal xi dritt tar-rikorrenti;

34. Tenut kont tal-premess, il-Qorti qed issibha diffiċli illi temmen il-verżjoni rikorrenti, b'mod partikolari meta wieħed jikkonsidra n-nuqqas ta' prova illi tasal tikkonvinċi lill-Qorti sal-grad rikjest mil-liġi illi r-rikorrenti għandha dritt illi mad-daqqa t'għajn jidher illi qiegħed jiġi preġudikat, u l-inkonsistenza bejn it-talba tagħha kif kontenuta fir-rikors odjern u kif trattata quddiem din il-Qorti. Il-Qorti tosserva kif il-linja medjana bejn il-proprjetajiet ilha illi ġiet stabbilita sa minn April 2011, fuq qbil bejn il-partijiet. Għalhekk din il-Qorti mhix tal-fehma illi r-rikorrenti rnexxielha tipprova illi jissussisti *fumus boni juris* illi a bażi tiegħu din il-Qorti tista' tgħaddi sabiex tilqa' l-ewwel talba għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni odjern;

35. Għaldaqstant, fin-nuqqas ta' mill-inqas wieħed mill-elementi rikjesti sabiex tintlaqa' t-talba għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni odjern a bażi tal-ewwel talba, il-Qorti tqis illi **l-ewwel talba għandha tiġi miċħuda.**

B. It-Tieni Talba: Ordni sabiex is-Soċjeta' Intimata tnaddaf il-proprjeta' tar-Rikorrenti mit-Terrapien

36. Il-mandat t'inibizzjoni ismu miegħu: hija proċedura intiża sabiex *'tinibixxi'*, jew iżżomm, lill-intimat milli jagħmel xi ħaġa, u dan kif jirriżulta mill-Artikolu 873(1) tal-Kap 12 stess: *"L-iskop tal-mandat t'inibizzjoni hu dak li* ***jżomm persuna milli tagħmel*** *kwalunkwe ħaġa li tkun li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat"*. Hekk ukoll ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fid-digiret mogħti fl-ismijiet ***Michael Rizzo et vs Demar Properties Limited***[9], b'referenza għad-digriet mogħti fl-ismijiet

[9] Rik Nru 767/2017, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Joseph R. Micallef, 19 ta' Ġunju 2017

Carmelo Zerafa vs Nicola Buhagiar[10]: *"Tqis li, b'rabta ma' dan irid jingħad ukoll li huwa magħruf li talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ma tagħtix lok għal specific performance, iżda għal rimedji oħrajn. Wara kollox, il-Mandat t'Inibizzjoni ma jistax ħlief jirrigwarda obbligazzjoni di non fare."*;

37. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, il-Qorti tagħti żewġ raġunijiet għalfejn ma tistax hija tgħaddi sabiex tilqa' t-tieni talba rikorrenti:

   a. Fl-ewwel lok, stante illi, hekk kif spjegat, din hija talba għal *specific performance*, meta effettivament mandat t'inibzzjoni huwa intiż biss sabiex <u>iżomm</u> lil intimat milli jesegwixxi xi ħaġa, u **mhux** biex <u>iġiegħel</u> lil intimat jesegwixxi obbligazzjoni;
   b. Fit-tieni lok, li kieku kellha l-Qorti tilqa' t-talba, hija tkun qiegħda tagħti ġudizzju dwar mertu, stante illi tkun effettivament qed tagħti dikjarazzjoni ta' min mill-partijiet tefa' t-terrapien fil-proprjeta' tar-rikorrenti. Kif tgħallem ġurisprudenza kostanti suriferita, deċiżjonijiet dwar il-mertu tal-vertenzi bejn il-partijiet imorru oltre l-mansjoni limitata affordjata lill-Qorti fi proċeduri bħal dik odjerna;

38. Għaldaqstant, in vista tas-suespost, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex <u>**tiċħad ukoll it-tieni talba rikorrenti**</u>.

<u>C. It-Tielet Talba: Ħatra ta' Perit</u>

39. Hekk kif ġie senjalat fir-rigward tat-tieni talba rikorrenti, il-poteri tal-Qorti fi proċeduri għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni huma limitati għal dikjarazzjonijiet dwar obbligazzjonijiet *di non fare*. Il-Qorti hija tal-fehma illi jekk il-partijiet ma humiex jaqblu fuq fejn għandha tiġi l-linja medjana, u dan minkejja illi l-kuntratt redatt bejniethom jindika b'mod mill-aktar ċar fejn għandha tiġi tali linja, allura għandhom jew jipprovaw jaslu għal ftehim

[10] Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Dr A. V. Camilleri, 23 t'April 1958 (Kollez. Vol XLII.ii.983)

bonarju billi kull naħa tqabbad *surveyor* u jittieħdu l-qisien fuq il-post, jew, fil-każ illi tali attentat ma jħallix frott, jintavolaw kawża appożita illi permezz tagħha jitolbu lill-Qorti taħtar Perit u/jew *surveyor* sabiex jistabbilixxi fejn għandha tiġi l-linja medjana bejn il-proprjetajiet in kwestjoni, skont il-qisien fil-kuntratt redatt bejn il-partijiet. Żgur, iżda, illi ordni ta' din ix-xorta la taqa' fil-parametri limitati illi fihom tista' tintlaqa' t-talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni, u wisq u wisq inqas taqa' fil-mansjoni limitata tal-Qorti fi proċeduri bħal dawk odjerni;

40. Konsegwentement, il-Qorti sejra tgħaddi biex **tiċħad it-tielet talba rikorrenti**.

Decide

41. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

   i. **Tirrevoka** *contrario imperio* id-digriet tagħha tal-ewwel (1) ta' Novembru 2021;

   ii. **Tiċħad** it-talbiet kif dedotti għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fil-konfront tas-soċjeta' intimata.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri kontra r-rikorrenti.

Digriet kamerali mogħti llum, il-Ġimgħa, dsatax (19) ta' Novembru 2021.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Dr Graziella Attard
Deputat Reġistratur