FIL-QORTI ĊIVILI – PRIM AWLA

IMĦALLEF

ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgħa 1 ta' Frar, 2023

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` **Mandat ta` Inibizzjoni Numru 25/2023ISB** fl-ismijiet :

Mario Psaila (373656M) u Maria Psaila (690662M)

vs

Charles Fenech (153660M) u Maria Fenech (510962M)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fid-9 ta' Jannar 2023 fejn, għar-raġunijiet hemm indikati, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex iżżomm lill- intimati Charles Fenech u Maria Fenech milli :

> *...ibieghu, inehhu, jitrasferixxu jew jiddisponu inter vivos, sew b'titolu oneruz jew gratwitu, il-fond maghruf bhala "Ta' Kelin Farmhouse", fil-Bidnija, limiti ta' San Pawl il-Bahar, liema fond igawdi servitu` minn fuq passagg privat proprjeta' tal-esponenti li jaghti access ghal Triq il-Hzejjen, San Pawl il-Bahar."*

u dan għar-raġunijiet u l-premessi magħmula, ċioe`:

Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond maghruf bhala "The Meadows", fi Triq il-Hzejjen, Bidnija, limiti ta' San Pawl il-Bahar (DOK 'A').

Illi l-intimati Charles Fenech u Maria Fenech huma proprjetarji tal-fond adjacenti maghruf "Ta' Kelin Farmhouse", li jgawdi servitu minn fuq passagg privat proprjeta' tal-esponenti, li jaghti access ghall-imsemmija Triq il-Hzejjen. L-intimati jezercitaw dan id-dritt ta' passagg ghall-proprjeta' taghhom, in forza ta' kuntratt ta' divizjoni tas-7 ta' Frar 1982 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Spiteri (DOK 'B').

Illi b'dan il-kuntratt kienet maqsuma, fost ohrajn, l-ghalqa bir-razzett, maghrufa bhala "Ta' Sarina", fil-kontrada tal-Bidnija, u b'effett tal-istess qasma, il-porzjoni li messet lill-awtur tal-intimati spiccat maghluqa minn kull naha, minghajr access fuq triq pubblika.

Illi minhabba f'hekk, id-dritt ta' passagg imsemmi kien mehtieg, u nholoq, fit-termini tal-artikolu 448 tal-Kodici Civili.

Illi b'kuntratt tal-20 ta' Marzu 2006 fl-atti tan-Nutar Dr. John Spiteri (DOK 'C'), l-intimati konjugi Fenech akkwistaw zewg terzi indivizi mir-razzett maghruf bhala 'Mikiel Fenech Farmhouse' (illum 'Ta' Kelin Farmhouse') bir-raba' madwaru maghruf bhala "Ta' Sarina", tal-kejl ta' cirka 3,934 metri kwadri, accessibbli permezz ta' passagg minn fuq il-fond adjacenti, illum proprjeta' tal-esponenti bl-isem "The Meadows", fi Triq il-Hzejjen, il-Bidnija. L-intimat Charles Fenech wiret il-bqija tal-fond 'Ta' Kelin Farmhouse' minghand missieru John Fenech li miet fit-18 ta' Jannar 2003.

Illi fis-16 ta' Jannar 1993, l-intimati akkwistaw minghand John Fenech porzjoni art li tmiss mal-fond imsemmi "Ta' Kelin Farmhouse" u r-raba ta' madwarha, liema porzjoni tinkludi passagg li ghandu zbokk fi Triq il-Hzejjen. (DOK 'D').

Illi ghalhekk illum is-servitu' ta' passagg imsemmi m'ghadux mehtieg billi l-proprjeta' tal-intimati ghandha dhul iehor minn sqaq proprjeta' taghhom stess, li jizbokka fl-istess Triq il-Hzejjen, u konsegwentement m'hemmx aktar raguni ghalxhiex il-proprjeta' tal-esponenti tibqa' mghobbija b'dan id-dritt ta' passagg favur il-fond imsemmi tal-intimati Fenech.

Illi permezz ta' kontro talba fil-kawza fl-ismijiet Charles Fenech et vs Mario Psaila et (Rikors Guramentat numru 1216/2015 MH) <u>pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili</u>, l-esponenti talbu lill-Qorti sabiex:

(i) tiddikjara u tiddeciedi illi l-fond tal-intimati Fenech 'Ta' Kelin Farmhouse', bir-raba' madwaru maghruf bhala "Ta' Sarina", Bidnija, San Pawl il-Bahar ghandu ftuh fuq triq pubblika b'access minn sqaq proprjeta' tal-istess intimati, li jizbokka fi Triq il-Hzejjen, limiti ta' San Pawl il-Bahar;

(ii) konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li l-imsemmija proprjeta' tal-intimati Fenech ma tehtiegx aktar il-passagg minn fuq il-fond tal-esponenti "The Meadows", fi Triq il-Hzejjen, il-Bidnija, deskritt fil-kuntratt ta' divizjoni pubblikat min-Nutar Dr. Joseph Spiteri fis-7 ta' Frar 1982;

(iii) konsegwentement ukoll, tiddikjara u tiddeciedi li l-istess proprjeta' tal-esponenti maghrufa bhala "The Meadows', fi Triq il-Hzejjen, Bidnija, limiti ta' San Pawl il-Bahar, m'ghadhiex aktar mghobbija b'din is-servitu';

(iv) tiddikjara u tiddeciedi ghalhekk li l-intimati m'ghandhomx jedd jaccedu f'din il-proprjeta' tal-esponenti u/jew b'xi mod jaghmlu uzu minn xi parti minnha.

Illi l-esponenti saru jafu li recentement l-intimati Fenech qeghdin fi trattativi sabiex ibieghu u jittrasferixxu l-proprjeta' taghhom "Ta' Kelin Farmhouse", bir-raba' madwaru maghruf bhala "Ta' Sarina", Bidnija, San Pawl il-Bahar, lil terzi bid-dritt ta' servitu' fuq il-proprejta' tal-esponenti, minghajr l-isqaq, proprjeta' tal-istess intimati Charles Fenech u Maria Fenech, li jizbokka direttament fuq Triq il-Hzejjen, u dan bi pregudizzju car tal-kontralba pendenti u tad-drittijiet tal-esponenti.

Illi l-esponenti ghandhom ghalhekk interess li l-intimati Fenech ma jittrasferux il-proprjeta' taghhom imsemmija minghajr l-access li ghandhom fuq l-isqaq proprjeta' taghhom fuq imsemmi qabel tigi deciza finalment il-kawza msemmija fl-ismijiet Charles Fenech et vs Mario Psaila et (Rikors Guramentat numru 1216/2015 MH).

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors promotur.

Rat id-**digriet** tagħha tad-9 ta' Jannar 2023, fejn laqgħet it-talba tar-rikorrenti b'mod provvizorju, ordnat in-notifika tal-atti lill-intimati bi żmien prefiss biex iwieġbu, u fejn appuntat ir-rikors għas-smigh ghall-udjenza tat-23 ta' Jannar 2023.

Rat li l-intimati kienu debitament notifikati.

Rat ir-**risposta** tal-intimati pprezentata fis-17 ta' Jannar 2023, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex ticħad it-talbiet tar-rikorrenti għar-raġunijiet hemmhekk mogħtija.

Rat id-dokumenti ppreżentati.

Semgħet is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet fl-udjenza miżmuma u rat illi r-Rikors tħalla għal provvediment *in camera*, kif qed isir illum.

Ikkunsidrat:

Illi kif jirriżulta mid-dokumenti esebiti, ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond magħruf bħala 'The Meadows', fi Triq il-Ħzejjen, Bidnija, limiti ta' San Pawl il-Baħar li jinsab adjaċenti għall-propjeta` tal-intimati u ċioe` l-fond magħruf bħala 'Ta' Kelin Farmhouse', liema fond igawdi servitu` minn passaġġ privat propjeta tar-rikorrenti sabiex ikollu aċċess għal Triq il-Ħżejjen, liema passaġġ ġie krejat ai termini tal-artikolu 448 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Jispjegaw li sussegwentament l-intimati akkwistaw propjeta` adjaċenti li kellha aċċess għall-istess triq u għalhekk jikkontendu li s-servitu` ta' passaġġ imsemmi minn fuq il-propjeta` taghhom m'għadux meħtieġ, liema kontenzjoni hija s-suġġett ta' kawża fl-ismijiet **Charles Fenech et vs Mario Psaila et** (Rik 1216/2015MH) li għadha pendenti quddiem din il-Qorti diversament preseduta.

Jikkontendu li riċentament ġie a konjizzjoni tagħhom il-fatt li l-intimati Fenech qegħdin fi trattativi sabiex ibiegħu u jittrasferixxu l-propjeta` tagħhom mingħajr il-passaġġ ġdid li ġie krejat sabiex jagħti aċċess dirett lill-propjeta tal-intimati għat-triq u dan bi preġudizzju għall-proċeduri pendenti kif ukoll għad-drittijiet tar-rikorrenti li huma qeghdin javvanzaw permezz tal-kontro-talba taghhom fil-proceduri fuq msemmija.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi min naħa tagħhom **l-intimati Charles u Maria Fenech** jikkontendu li t-talba għall-ħruġ tal-mandat ta' inbizzjoni mir-rikorrenti saret b'*mala fede* u intiża biex ixekkel lill-intimati milli liberament jiddisponu minn ħwejjiġhom mingħajr bażi ta' dritt jew ta' fatt.

Jikkontendu li r-rikorrenti ma għandhom l-ebda jedd *prima facie* billi huma ma għandhom l-ebda dritt, jedd jew titolu fuq l-propjeta` tal-intimati u għalhekk huwa inkoċepibbli li jistgħu b'xi mod iwaqqfu lill-intimati milli jittrasferixxu l-propjeta` tagħhom u dana stante li l-intimati għandhom dritt sanċit mil-liġi illi jiddisponu minn ħwejjiġhom b'mod leġittimu kif iridu huma. Jissottomettu li l-fatt li hemm il-kawża pendenti bejn il-partijiet, fuq ċitata, mhuwiex biżżejjed sabiex wieħed jissodisfa l-kriterju tad-dritt *prima facie*.

Jikkontendu li r-rikorrenti akkwistaw il-propjeta` tagħhom diġa` soġġetta għall-imsemmi servitu` u għalhekk ma jistax jingħad illi għandhom xi dritt li jitolbu li dan is-servitu` jispiċċa u wisq anqas m'għandhom dritt *prima facie* f'dan ir-rigward. Oltre` minn hekk, jissottomettu li r-rikorrenti Psaila akkwistaw il-propjeta` tagħhom fl-2007 mentri s-servitu` in kwistjoni nħoloq ferm qabel u għalhekk kien ġie speċifikat u rikonoxxut minnhom illi l-propjeta` kienet soġġetta għall-imsemmi servitu`.

Jikkontendu li, kuntrarju għal dak li qed jingħad mir-rikorrenti, s-servitu` in kwistjoni ġie maħluq b'kuntratt tas-7 ta' Frar 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri u għalhekk ma jistax jiġi tterminat kif hu pretiż mir-rikorrenti.

Oltre` minn hekk, jikkontendu li l-passaġġ in kwistjoni jikkonsisti fi kważi triq illi minnha jgħaddu vetturi u inġenji li jaslu sar-residenza tal-intimati sabiex jagħtu servizz lill-istess. Jispjegaw li l-passaġġ ulterjuri li jagħmlu referenza għalih ir-rikorrenti fir-rikors tagħhom ma jmissx mar-residenza tal-intimati u sabiex isir dan trid tinħoloq triq minn qalb l-għelieqi li jikkontendu li hi kważi impossibli minħabba li l-propjeta` tinsab barra miż-żona tal-iżvilupp.

Jissottomettu li x-xerrej prospettiv ser jakkwista l-propjeta` in kwistjoni ser jakkwista wkoll id-drittijiet litiġjużi u ser jassumi l-atti tal-kawża pendenti minflok l-intimati, li jkompli juri li r-rikorrenti m'għandhom l-ebda jedd *prima facie*.

Isostnu li lanqas ma jeżisti l-element ta' preġudizzju u dana stante li x-xerrej ser ikun qed jidħol fiż-żarbun tal-intimati u anke kieku ma kienx ser iseħħ dan u r-rikorrenti jingħataw raġun fil-proċeduri pendenti, l-intimati jkollhom l-obbligu li jagħtu l-passaġġ lix-xerrej prospettiv.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi skond l-**Artikolu 873(1) tal-Kap12** tal-Ligijiet ta' Malta, l-iskop ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.

Issa skond l-**Artikolu 873(2) tal-Kap 12**, il-Qorti m`għandhiex toħrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieg sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent '*prima facie*' jidher li għandu dawk il-jeddijiet.

Fil-fatt mill-Artikolu 873(2), joħorgu żewg elementi li r-rikorrent jrid jissodisfa:

1) fl-ewwel lok, irid juri li l-mandat huwa meħtieg sabiex jitħarsu jeddijiet li qed jippretendi li għandu; u

2) fit-tieni lok, irid jipprova li *prima facie* għandu dawn il-jeddijiet.

Appuntu dwar il-prova *prima facie* tal-jeddijiet, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fil-kawza **Grech pro et noe vs Manfre`**[1] qalet hekk:

[1] 14 ta` Lulju 1988, (Kollez. Vol. LXXII.II.290)

> *... huwa rekwizit oggettiv u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant, jew il-jeddijiet jidhru 'prima facie', ma' l-ewwel daqqa t'ghajn, jew ma jidhru xejn, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat.*

L-elementi li jwasslu ghall-ħrug tal-Mandat huma kumulativi u mhux alternativi. Li allura jfisser illi jekk xi wieħed mill-elementi ma jirriżultax, il-Qorti hija obbligata tiċhad it-talba għall-ħrug tal-Mandat mitlub. Huwa ukoll riaffermat li l-proċedura tal-lum hija mahsuba biex tkun waħda sommarja.

Il-fatt illi tintlaqa` talba għall-ħrug tal-Mandat, m`għandux ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Kif daqstant ieħor m`għandux ifisser li jekk il-ħrug tal-Mandat ikun micħud, allura l-jedd pretiż ma jeżistix. Unikament ghall-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`ghajn*" għandha tkun propju din il-Qorti li tiddeċiedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-proċedura speċjali u partikolari tal-Mandat ta` Inibizzjoni.

Finalment irid jiġi preċizat ukoll illi l-Mandat ta` Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali. Għalhekk ma jistax ikun hemm il-hruġ tal-Mandat jekk il-ħsara li minnha r-rikorrent ikun qiegħed jilmenta tkun tista` tiġi rimedjata mod ieħor.

Dan kollu qed jinghad 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 Mandat ta` Inibizzjoni.

Dan kollu magħdud, il-Qorti **ikkunsidrat ulterjorment**:

Illi jirriżulta li r-rikorrenti, permezz tar-rikors tagħhom qeghdin jitolbu li jimpedixxu l-bejgħ/trasferiment tal-propjeta' magħrufa bħala 'Ta' Kelin Farmhouse', bir-raba' madwaru, magħruf bħala 'Ta' Sarina' tal-kejl ta' ċirka 3,934 metri kwadri, liema propjeta tgawdi servitu` ta' passaġġ minn fuq il-passaġġ privat fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti li jagħti aċċess għal Triq il-Ħżejjen, liema proprjeta` intiza illi tinbih u/jew tigi trasferita hija tal-intimati.

Jirriżulta li l-partijiet ilhom mis-sena 2015 għaddejjin bi proċeduri legali rigward is-servitu` ta' passaġġ fuq imsemmi u ċioe` il-proċeduri quddiem din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Charles Fenech et vs Mario Psaila et (Ref: 1216/2015 MH)**. Jirriżulta wkoll li l-intimati qeghdin fuq konvenju għat-trasferiment tal-propjeta` tagħhom jew parti minnha.

Il-Qorti tifhem li l-inkwiet tar-rikorrenti, li wassal għat-talba għall-ħruġ tal-mandat odjern jirrivolvi mal-biża` li għandhom li l-intimati mhux ser jitrasferixxu l-propjeta` fl-intier tagħha u b'hekk il-posizzjoni tagħhom fl-imsemmija kawża tiġi ppreġudikata.

Il-Qorti m'għandha l-ebda dubju li l-pretensjonijiet li għandhom ir-rikorrenti li jissalvagwardjaw id-drittijiet litiġjużi tagħhom fil-kawża ċitata jissodisfaw il-kriterju ta' jedd *prima facie* kif rikjest mill-artikolu 873(2) tal-Kap. 12. Hija *sina qua non* li kull persuna għandha dritt tirrikorri għall-ġustizzja, ma jfissirx li dik il-persuna għandha d-dritt li l-kwistjoni tiġi deċiża favuriha iżda li jkollha smigħ xieraq u bla xkiel sabiex il-Qorti tkun tista tistabilixxi l-verita` u tagħti l-provvedimenti tagħha dwarha. Isegwi għalhekk li huwa obbligu tal-istess Qorti, fit-tfittxija tagħha għall-verita`, li tassigura li kemm jista jkun dik il-ġustizzja ma tiġix ostakolata u jekk kemm -il darba parti tintebaħ li hemm ostakolu u ġġib dan għall-konjizzjoni tal-Qorti, din il-Qorti tenħtieġ immedjetament twaqqaf dak l-ostakolu milli jtellef lilha mit-tfittxija tal-verita`.

Minkejja dan, il-Qorti teħtieġ tindaga li l-parti li qed tallega dak l-ostakolu mhix fil-fatt qiegħda tostakola hi l-Qorti fix-xogħol tagħha. Isegwi għalhekk li din il-Qorti jeħtieġ teżamina jekk ġiex b'xi mod pruvat li l-biża` tar-rikorrenti hija waħda fiergħa u li filfatt id-drittijiet litiġjużi tagħhom ser ikunu qeghdin jiġu salvagwardjati fl-eventwali trasferiment.

F'dan ir-rigward, tosserva d-dikjarazzjoni tad-difensur tal-intimati maghmula waqt l-udjenza tat-23 ta' Jannar 2023, fis-sens illi l-propjeta` kienet ser tiġi ttrasferita fl-intier tagħha u ċioe` inkluż dik il-parti li tinkludi dak li r-rikorrenti qegħdin jallegaw li huwa passaġġ alternattiv kif ukoll id-drittijiet litiġjużi fil-kawża fuq ċitata. Minkejja dan, il-Qorti tosserva wkoll ir-reżistenza tal-intimati li jippreżentaw quddiem din il-Qorti, fuq talba tar-rikorrenti, kopja tal-konvenju li l-intimati għandhom ma terzi. Din il-Qorti tifhem li l-intimati jista' għandhom rizervi dwar ċertu dettalji kontenuti fl-istess konvenju, iżda ma kien hemm xejn x'jimpedixxi lill-istess intimati li jippreżentaw estratt mill-konvenju in kwistjoni li juri biss il-partijiet pertinenti biex jissostanzjaw il-posizzjoni taghhom.

In vista ta' dan, din il-Qorti m'għandhiex is-serħan tal-moħħ, lanqas fuq bażi *prima facie* li d-drittijiet litiġjużi li bla dubju għandhom ir-rikorrenti fil-kawża fuq ċitata ser jiġu salvagwardjati.

Għalhekk din il-Qorti hija sodisfatta li jeżisti l-jedd *prima facie* kif rikjest mill-artikolu 873(2) tal-Kap 12.

Ikkunsidrat Ultejrorment:

Stabbilit li jinkorri l-element ta' dritt *prima facie* jonqos issa li l-Qorti teżamina jinkorrix ir-rekwiżit ta' preġudizzju fil-konfront tar-rikorrent jekk kemm -il darba dan il-mandat ma jintlaqax.

Il-Qorti tqis illi una volta ppruvat il-jedd *prima facie*, ikun, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, inopportun illi jiġi miċħud il-Mandat bil-konsegwenza illi l-insenjament hawn fuq ċitat jiġi mormi mit-tieqa.

Jirriżulta li jekk kemm -il darba dan il-Mandat ma jintlaqax mhu ser ikun hemm xejn li jostakola lill-intimati milli jitrasferixxu l-propjeta` tagħhom mhux fl-intier tagħha lil terzi bil-konsegwenza li jkunu ġew preġudikati il-pretensjonijiet tal-intimati fil-kawża fuq ċitata (hawnekk rikorrenti). Wara kollox huwa prinċipju fundamentali li l-ġustizzja trid issir u għalhekk ikun għal kollox kontradittorju li l-Qorti tara l-possibilita` li l-istess ġustizzja tiġi ostakolata u ma tagħtix ir-rimedju neċessarju sabiex twaqqaf dak l-ostaklu milli jseħħ.

B'hekk il-Qorti hija sodisfatta wkoll li jinkorri l-element ta' preġudizzju rikjest sabiex dan il-mandat jiġi akkordat.

GĦALDAQSTANT, għar-raġunijiet kollha premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi **tilqa'** it-talba għall-ħrug tal-Mandat kif mitlub b'mod definittiv.

Spejjeż ta' din il-proċedura a karigu tal-intimati.

Mogħti *in camera*, illum, l-Erbgħa l-1 ta' Frar, 2023.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imħallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur