Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

DEGRIET KAMERALI

F'l-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta'
Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1852/2023/1DC
f'l-ismijiet

Josephine Galea, u
Charlton Galea

vs

Maurizio Azzopardi, u
Lisa Marie Azzopardi

Illum, 2 ta' Mejju 2024

Il-Qorti

Rat ir-rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni preżentat fis26 ta' Settembru 2023 permezz ta' liema u għar-raġunijiet hemm premessi r-rikorrenti talbu lil din il-Qorti żżomm lill-intimati milli:

> *jbiegħu, jitrasferixxu jew b'xi mod ieħor jassenjaw taħt kwalsiasi titolu il-maisonette fis-sular terren, il-penthouse f'l-għola livell mibnija fejn qabel kien hemm id-dar tar-rikorrenti u cioe 16, Cor Jesu, fi Triq Clarence, Pieta Guardamangia u kif ukoll il-garaxxijiet sottostanti il-garaxx li kellhom adjaċenti mad-dar in vendita ta' kejl 22 metri fond u wisgħa ta' 4 metri.*

Rat id-degriet tagħha mgħoti fis-26 ta' Settembru 2023 permezz ta'liema laqgħet it-talba tar-rikorrenti proviżorjament, ordnat in-notifika tar-rikors lill-intimati bi żmien għaxart ijiem għar-risposta u appuntat ir-rikors għas-smigħ.

Rat ir-risposta ta'l-intimati preżentata fit-18 ta' April 2024[1] permezz ta' liema u għar-raġunijiet hemm premessi opponew għat-talba bħala infondata fil-fatt u fid-dritt u dan peress li ma jissodisfax ir-rekwiżiti tal-liġi inkluż l-artikolu 874(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta

Semgħet is-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat il-verbal ta' l-udjenza miżmuma fit-18 ta' April 2024 meta r-rikors tħalla għal provediment kamerali.

Rat l-atti proċesswali.

Ikkunsidrat

PRELIMINARI

Illi mill-atti jirriżulta li fit-12 ta' Mejju 2020 r-rikorrenti biegħu lir-rikorrenti id-dar bin-numru 16, b'l-isem Cor Jesu, fi Triq Clarence, Guardamangia. Pero kien hemm eskluż minn dan il-bejgħ l-arja fejn kellha tiġi żviluppata maisonette fil-livell tal-groundfloor u l-arja fejn kellha tiġi żiluppata penthouse fuq l-għola livell tal-binja u l-arja sovrastanti din il-penthouse.

Illi jidher li wara li sar dan il-kuntratt twaqqat mhux biss id-dar fuq imsemmija imma anke garaxx aġjaċenti għad-dar li huwa propjeta tar-rikorrenti u li ma kienx inkluż fil-bejgħ. Jidher ukoll li l-iżvilupp l-ġdid qed isir mhux biss fuq id-dar imma anke fuq u taħt l-art fejn kien hemm dak il-garaxx.

Illi l-intimati da parti tagħhom jgħidu li l-garaxx imsemmi fir-rikors kien sottostanti propjeta ta' terzi li ukoll ġiet akkwistata minnhom bħal ma ġiet akkwistata propjeta man-naħa l-oħra tad-dar li akkwistaw mingħand ir-rikorrenti. L-intimati jgħidu li kienu laħqu ftehiem mar-rikorrenti dwar il-ġaraxx liema ftehiem kellu jiġi formaliżżat b'kuntratt liema kuntratt għadu ma ġiex iffirmat. Jgħidu li a bażi ta' dan il-ftehiem il-garaxx ukoll kellhu jitwaqqa' u jifforma parti mill-iżvilupp. Aktar minn hekk l-intimati jgħidu li ntlaħaq ftehiem ukoll li l-penthouse li kellha tiġi assenjata ma kenitx dik li kienet ser tinbena fuq l-arja tad-

[1] Għandu jiġi rilevat li r-riferti kollha li hemm in atti huma negattivi tant li fit-12 ta' Marzu 2024 l-Qorti ordnat li n-notifika ssir bil-proċedura tal-pubikazzjoni u affisjoni. Mill-atti ma jirriżultax li saru la l-publikazzjoni u lanqas l-affissjoni; minkejja dan l-intimata preżentaw ir-risposta tagħhom.

dar li kienet tar-rikorrenti, imma penthouse li kellha tinbena primarjament fuq arja tal-propjeta aġjaċenti, tant li mal-kuntratt li ġie iffirmat bejn il-kontendenti hemm annessa pjanta oħra li turi l-penthouse li kellha tinżamm mir-rikorrenti. Aktar minn hekk l-intimati jikkontendi li x-xogħol ta' demolizzjoni tal-propjeta minnhom akwistata u tal-garaxx tar-rikorrenti sar bil-konsapevolezza tar-rikorrenti.

KUNISDERAZZJONIJIET

Ikkunsidrat

Illi l-għan ta' talba għall-ħruġ mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jżomm lil xi ħadd milli jagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-persuna li titlob il-ħruġ ta' dak il-mandat.

Illi dwar x'irid jintwera mir-rikorrent biex ikun jista' jinħareġ mandat ta' inibizzjoni esprimiet ruħha din il-Qorti kif diversament presjeduta fis-7 ta' Settembru 2023 f'l-atti tar-rikors f'l-ismijiet ***Stephen Attard vs Hadrian Bonello et*** fejn intqal li:

> *... bil-liġi, jeħtieġ li r-rikorrent juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jikseb il-ħruġ ta' Mandat bħal dak. L-ewwel ħaġa li jrid juri hi l-Mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi minnu. It-tieni ħaġa hi li rrikorrent ikun jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn (prima facie), dawk il-jeddijiet. Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan ikollha prima facie l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant. Tali jedd jew jidher mad-daqqa t'għajn jew, għall-finijiet ta' dan il-Mandat, ma jeżistix;*
>
> *Tqis li, minn kliem il-liġi nfisha, iż-żewġ elementi huma kumulativi u mhux alternattivi. Jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak. ... ...*
>
> *Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meżż proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali. Il-ħarsien li l-liġi timmira għalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli. ... ... It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għemil 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;*

Illi permezz tar-rikors odjern ir-rikorrenti qed jittentaw izommu lill-intimati milli b'xi mod jitrasferixxu l-propjeta imsemmija fir-rikors; din it-talba huma qed jagħmluha ai termini ta'l-artikolu 873 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta[2]. Għalhekk jeħtieġ li r-rikorrenti juru li:

- Għandhom xi jedd *prima facie*;
- Il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jedd li jippretendu illi għandhom;
- Dak li r-rikorrenti qegħed jitlobu li l-intimati jiġu inibiti milli jagħmlu ser jikkawża preġudizzju sproporzjonat lir-rikorrenti jekk il-mandat ma jinħariġx.

Illi mill-kuntratt esebiet huwa ċar, u lanqas huwa kontestat, li l-garaxx (flimkien mas-sottoswol) li jappartjeni lir-rikorrenti u li kien aġjaċenti għad-dar tagħhom, u sottostanti propjeta ta' terzi, ma ġiex trasferiet lill-intimati. Jirriżulta inkontestat ukoll li mal-bejgħ tad-dar ġiet eskluża l-arja fejn kellha tiġi żviluppata maisonette fuq livell ta' groundfloor u l-arja fejn kellha tiġi żviluppata penthouse f'l-għola livell ta' bini u l-arja ta' fuq din il-penthouse. Jidher li l-garaxx li kien jappartjeni lir-rikorrenti twaqqa u l-ispazju li kien jokkupa ġie inkorporat fil-binja li ġiet żviluppata minflok tlett propjetajiet (inkluz id-dar tar-rikorrenti) akkwistati mill-intimati. Jidher ukoll li l-izvilupp li sar kien jinvolvi skavar fis-sottoswol u bini ta' garaxxijiet f'livell ta' basement. Aktar minn hekk l-intimati jallegaw li, minkejja dak li jirriżulta mill-kuntratt iffirmat, kien hemm ftehiem li l-penthouse li kienet intiża għar-rikorrenti ma kenitx ser tkun mibnija interament fuq l-arja tad-dar li kienet tagħhom u allura mhux dik il-penthouse li kienet ser tiġi żviluppata f'l-arja imsemmija fil-kuntratt.

Illi minkejja dak li setgħu ftehmu verbalment, dak li huwa relevanti ai fni ta' dan ir-rikors huwa x' jeddijiet għandhom ir-rikorrenti skond il-kuntratt iffirmat bejn il-partijiet. Minn dan il-kuntratt huwa ċar u jirriżulta ampjament li r-rikorrenti huma sidien ta' arja fil-ground floor level fejn kellha tiġi żviluppata maisonette u arja f'l-għola livell ta'l-iżvilupp fejn kellha tiġi żviluppata penthouse, liema arja hija dik tas-sit ġia okkupat mid-dar bin-numru 16, Cor Jesu, Triq Clarence Guardamangia/Pieta. Għalkemm ma ġie esebiet l-ebda dokument li juri dan, mhux kontestat li l-garaxx u s-sottoswol tiegħu, fil-ground floor level ukoll, li kien agjaċenti għad-dar imsemmija, huma propjeta tar-rikorrenti. In kwantu propjetarji (ta'l-arja imsemmija u tal-garaxx bios-sottoswol tiegħu) ir-rikorrenti żġur li għandhom jedd fuq din il-propjeta u li dan il-jedd għandu jiġi mħares. Jidher ukoll li jekk l-intimati jitrasferixxu din il-propjeta lil terzi r-rikorrenti ser isoffru preġudizzju.

[2] Ai fini ta' dan id-degriet il-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta ser jiġi msejjaħ "il-Kap 12".

Ikkunsidrat
Illi dwar l-ilment ta'l-intimati li r-rikors ma jissodisfax r-rekwiżieti ta'l-artikolu 874(2) tal-Kap 12 minħabba li, skond l-istess intimati, il-propjeta mhiex deskritta bil-mod kif trid il-liġi u lanqas m'hu mehmuż abbozz tan-nota ta' insinwa għandu jingħad li l-mandat mitlub mir-rikorrenti huwa dak ai termini ta' l-artikolu 873 tal-Kap 12 u mhux dak ai termini ta'l-artikolu 874.

Illi l-obbligu li propjeta immobbli tkun deskritta skond ma jirrikjedi il-Kapitolu 56 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-obbligu li jiġi preżentat abboz tan-nota ta' insinwa flimkien mar-rikors huma obbligi imposti għall-ħruġ tal-mandat kontemplat f'dik id-dispożizzjoni u ċioe l-artikolu 874 u ma jidhirx li dan l-obbligu huwa impost ukoll f'kaz ta' mandat kontemplat taħt l-artikolu 873 tal-Kap 12. Fi kwalunnkwe każ għandu jiġi rilevat li l-għan ta' l-obbliġi imposti f'l-artikolu 874 huwa l-identifikazzjoni tal-propjeta li qed tiġi milquta bil-mandat:

> *wieħed irid iżomm quddiem għajnejh li l-għan tal-artikolu 874(2) tal-Kap 12 irid jitqies fil-qafas tal-ħtieġa li Mandat ta' Inibizzjoni, jekk jintlaqa', jkun jista' jintrabat ma' ġid li bla xkiel ikun identifikat u magħruf, ladarba l-għan ta' mandat bħal dak m'huwiex li jittrasferixxi l-ġid milqut imma biss li jidentifikah u jagħrfu minn ġid ieħor;*[3]

Illi minn qari tar-rikors huwa ċar liema hi l-propjeta fir-rigward ta' liema r-rikorrenti qed jitolbu l-ħruġ tal-mandat.

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa definittivament it-talba tar-rikorrenti kif dedotta u tinibixxi lir-rikorrenti milli jbiegħu, jitrasferixxu jew b'xi mod ieħor jassenjaw taħt kwalsiasi titolu il-maisonette fis-sular terren, il-penthouse f'l-għola livell mibnija fejn qabel kien hemm id-dar numru 16, Cor Jesu, fi Triq Clarence, Pieta Guardamangia u kif ukoll il-garaxxijiet sottostanti il-garaxx li kien adjaċenti mad-dar imsemmija.

Tordna li dan id-digriet jiġi notifikat elettronikament lil Dr Alex Scerri Herrera u Dr Christian Mifsud.

DR DOREEN CLARKE
IMHALLEF

[3] Ref **Ronald Abela vs Maple Leaf Construction and Development Company Limited**, 19 ta' Novembru 2013, Prim'Awla tal-Qo rti Ċivili.