QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

Onor. Imħallef Dr. Giovanni M Grixti LL.M., LL.D.

Mandat ta' Inibizzjoni Nru:
1072/2024/1GG fl-ismijiet:

Capital Realty Limited (C 91193)

vs.

Richard Spiteri (294472M)

Illum 23 ta' Lulju, 2024

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tas-socjeta' Capital Reality Limited ippreżentat quddiem din il-Qorti fis-26 ta' Gunju, 2024 li bih talbet il-hrug ta' mandat ta' inbizzjoni sabiex izomm lill-intimat milli *"b'kull mod u bl-aktar mod ampju icahhad lill-esponenti mill-uzu tal-lift tal-blokka ta' appartamenti 135, Spinola Court, Triq Spinola, San Giljan kollu sal-oghla sular tal-penthouses inkluz imma mhux limitat billi tinibih milli jingombra jew ipoggi kull tip ta' oggett jew mobbli ohra fl-indana tal-komun li tinsab ezattament hdejn il-bieb tal-lift"*;

Rat id-digriet taghha tal-istess jum li bih laqghet it-talba provvizorjament, ordnat in-notifika lill-intimat bi zmien sebat (7) ijiem ghar-risposta u appuntat ir-rikors ghat-trattazzjoni ghall-11 ta' Lulju, 2024 fin-12.30 pm;

Rat ir-risposta tal-intimat ipprezentata fir-Registru tal-Qorti fis-27 ta' Gunju, 2024;

Rat illi fl-udjenza tal-15 ta' Lulju, 2024, l-intimat ta' ruhu b'notifikat bl-avviz ta' smiegh;

Semghet is-sottomissjonijiet orali tal-abbli difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-15 ta' Lulju, 2024;

Ikkunsidrat:

Il-fatti:

1. Is-socjeta' rikorrenti hija s-sid tal-fond, penthouse, li nbniet fuq l-arja ta' blokk appartamenti minnha mixtrija fis-sena 2022. Sas-sena 2017 dan il-blokk appartamenti kien jikkonsisti f'numru ta' sulari b'dan illi l-intimat kien akkwista l-arja ta' naha minnu u fuq din l-arja ghamel zvilupp ukoll konsistenti f'penthouse b'dan illi kellu jestendi ix-xaft tal-lift kif ukoll biddel l-appart tal-lift sabiex issa jigi jlahhaq u jaqdi l-penthouse tieghu. Gara illi sussegwentement, u allura wara l-2022, meta l-kumpanija rikorrenti zviluppat l-arja rimarrenti tal-blokka f'penthouse li allura issa giet adjacenti ghal-

dik tal-intimat u tgawdi mill-parti komuni tal-blokka, l-istess socjeta' bdiet taghmel uzu mil-lift izda l-intimat sab oggezzjoni ghal dan l-agir ghaliex meta estenda x-xaft tal-lift u l-mekkanizmu tieghu, ghamel hekk a spejjez tieghu u ghalhekk qed jitlob kumpens ghall-dawk l-ispejjez. Konsegwenza ghall-agir tal-intimat, is-socjeta' rikorrenti tista' taghmel uzu mill-lift biss sa sular 'l isfel mill-penthouse b'mod allura li min juza l-lift ma jistax jasal sal-penthouse u jkollu jitla l-ahhar sular permezz tat-tarag. Minn naha taghha, s-socjeta' rikorrenti tghid li meta akkwistat l-arja akkwistat ukoll il-partijiet komuni tal-blokka, inkluz il-lift, u ghalhekk ghandha l-jedd li tuza l-istess b'dan illi qed tkun ostakolata mill-intimat bi tqieghid ta' oggetti fl-indana. Is-socjeta' rikorrenti tghid ukoll illi l-fond in kwistjoni inkera lil-terzi u minhabba l-agir tal-intimat ser ikollha thassar il-kirja bil-konsegwenza ta' danni;

Il-Ligi

2. Illi kif jemergi minn qari ta' dawn l-atti jirrizultaw zewg verzjonijiet ossia fehmiet differenti fejn fuq naha s-socjeta' rikorrenti tikkontendi li meta xtrat nofs l-arja tal-blokka appartamenti kienet b'hekk akkwistat ukoll id-dritt tal-partijiet komuni inkluz allura l-lift (sas-sular li kellu jinbena minnha). L-intimat minn naha l-ohra hu tal-fehma li meta akkwista nofs l-arja tal-istess blokka ghall-ghan ta' zvilupp ta' penthouse huwa kien ukoll akkwista l-parti komuni kif ezistenti dakinhar. Bl-estensjoni tal-lift ghas-sular tal-penthouse

huwa arreka spejjez li ghalihom ghadha tikkontribwixxi s-socjeta' rikorrenti la darba hi ukoll zviluppat l-arja minnha mixtrija;

3. Illi dak li r-rikorrenti qedha titlob bil-procedura intentata huwa regolat bl-artikolu 873(1) tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili Kapitolu 12 tal-ligijiet ta' Malta li jipprovdi illi "*L-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tkun li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat*". Il-kaz in disamina huwa klassifikat bhala mandat ta' indibizzjoni generali kif ravvizat fl-artikolu appena indikat u ghalhekk kif inhu akkolt fil-gurisprudenza kopjuza in materja, Qorti ma ghandiex takkorda l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni hlief jekk ir-rikorrent li jitlob il-hrug ta' dan il-mandat juri li dan hu mehtieg ghal-preservazzjoni tal-jeddijiet tieghu b'mod illi c-cahda tieghu tkun tissarraf fi pregudizzju. Apparti dan, jehtieg li jkun jidher fuq bazi *prima facie* li r-rikorrenti ghandu dawk il-jeddijiet. Dawn iz-zewg rekwiziti jehtieg li jkunu prezenti flimkien tant illi n-nuqqas ta' presenza ta' wahda minnhom tkun fatali ghall-min qed jaghmel it-talba;

Il-Jedd Pretiz:

4. Illi ghalhekk jehtieg li jirrizulta illi min jitlob il-hrug tal-mandat ghandu jedd x'jipprezerva u li dak il-jekk irid ikun wiehed deducibblil f'gudizzju. Fis-sentenza fl-ismijiet **Nutar Dottor Giuseppe Sammut noe vs Frank Scicluna et** (App Civ 2.06.1969) bosta drabi citata f'decizzjonijiet ta' din il-Qorti, kien ritenut illi:

Għad-differenza ta' mandati kawtelatorji oħrajn, rigward il-mandat kawtelatorju ta' inibizzjoni l-liġi teżiġi żewġ kondizzjonijiet, cioe' li l-Qorti li lilha jsir ir-rikors tkun sodisfatta illi l-mandat hu necessarju għall-konservazzjoni tad-dritt li in kawtela tiegħu l-mandat jintalab u li prima facie dak id-dritt jidher li jispetta lil min jitolbu. Peress illi l-liġi teżiġi li min joħroġ il-mandat hu obbligat li fiż-żmien qasir preskritt jiddeduċi b'kawża l-jedd imsemmi fil-mandat, din il-Qorti hi tal-fehma illi ma jkunx jista' jingħad, għall-finijiet tal-ħruġ tal-mandat, illi d-dritt prima facie jispetta lir-rikorrent jekk prima facie ikun jidher fl-istess ħin illi l-pretensjoni dwar dak l-istess dritt m'hix kapaċi li tiġi dedotta in ġudizzju quddiem il-Qorti.

5. Illi dan hu hekk għaliex dak il-jedd li jallega min jitlob il-mandat huwa wieħed li għad irid ikun dibattut u deċiż mhux quddiem din il-Qorti iżda fil-forum appożitu 'l hinn mill-proċedura odjerna. Huwa ugwalment akkolt fil-ġurisprudenza illi fl-eżami u r-riċerka fil-fatti miġjuba quddiemha għad-deċiżjoni dwar iż-żewġ rekwiżiti, l-Qorti għandha timxi b'mod sommarju tant li mhux mistenni minnha li tieħu konjizzjoni u tiddeċiedi bl-istess mod mistenni mil-Qorti fil-każ tal-kontenzjuż. In konklużjoni dwar l-ewwel element, jista' jingħad li t-test li għandu jsir hu jekk il-jedd li qed tinvoka r-rikorrenti huwiex wieħed deduċibbli quddiem il-forum kompetenti u li tali eżami jsir fuq bażi *prima facie*, jiġifieri jekk mad-daqqa t'għajn r-rikorrenti tgawdix minn dak il-jedd minnha pretiż. Jekk dan jirriżulta, allura l-Qorti tissokta bl-eżami tat-tieni element;

6. Illi finalment, u bil-għan ta' rikapitular fuq dan il-punt, tajjeb li ssir referenza għal dak osservat fid-digriet fl-atti tal-Mandat Nru

1742/2016/1 PA fit-12 ta' Dicembru, 2016 fl-ismijiet **Helen Mercieca et vs Inginier Joseph Bajada**:

Illi kulma huwa mehtieg, u fl-istess hin huwa bizzejjed, ghall-hrug ta' mandat t'inibizzjoni, [huwa] li jkun hemm fumus boni iuris. Huwa logiku li billi l-mandat ta' inibizzjoni huwa att kawtelatorju li jrid jinhareg qabel ma jigi accertat min ghandu ragun, il-mandat jinhareg favur dak li "jidher" (fi kliem l-istess ligi) mal-ewwel daqqa t'ghajn li ghandu ragun. Igifieri b'mod verosimili jew plawsibbli, fi kliem iehor b'mod li jitwemmen jew ikun kredibbli. Dan min-naha l-wahda jeskludi pretenzjonijiet li huma frivoli jew assurdi, jew sahansitra fejn hemm mera possibilta' u min naha l-ohra jeskludi l-htiega li l-pretenzjoni jkollha probabbilta' kbira li tintlaqa'. Dan hu konformi mac-cirkostanza li procedura ta' din ix-xorta hija intiza sabiex tkun sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dan, kulma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-smiegh tal-kawza dwar il-jedd. Dan billi fil-process dwar il-mertu, l-iskop hu li jigi accertat x'inhu d-dritt fil-kaz konkret, filwaqt li l-iskop tal-process ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni ghandu biss il-funzjoni strumentali li jikkawtela pretenzjoni ta' dritt, anke jekk din tista' ma tkunx fondata, sakemm ikun hemm pronunzjament gudizzjarju dwar jekk hix tabilhaqq fondata fid-dritt jew le.

7. Illi ezaminati l-atti minn din l-ottika huwa bil-wisq evidenti illi s-socjeta' rikorrenti ghandha jedd pretiz u li dan il-jedd huwa wiehed li jista' jkun deducibbli deducibbli quddiem il-Qorti kompetent u ma hemmx htieg li tinoltre aktar minn hekk fuq dan l-element;

8. K It-tieni wahda, izda, certament li ma tirrikjedi ebda konsiderazzjoni partikolari sabiex tkun deciza favorevolment. Dan ghaliex, bil-mandat mitlub, r-rikorrenti qed titlob lil Qorti tinibixxi lill-intimati milli jigu jirrisjedu maghha fil-fond in kwistjoni, liema talba hija wahda deducibbli quddiem Qorti kompetenti;

Il-Pregudizzju :

9. Dan huwa it-tieni element li jehtieg li jkun prezenti peress illi, kif gia osservat, iz-zewg elementi huma kumulattivi u mhux indipendenti minn xulxin. Il-kwistjoni tal-irrimedjabilita' hija wahda li tvarja minn kaz ghall-kaz u certament ma ghandhiex tiftiehem b'mod li ghaliex hemm rimdju fil-ligi miftuh ghar-rikorrenti li kieku l-mandat ma jintlaqax, allura t-talba ghal hrug tieghu ghandha tkun michuda *sic et simplicitur*.

10. Fil-kaz hawn skrutinat, l-pregudizzju li s-socjeta' rikorrenti tallega li qed issofri u ser tkompli s-sofri huwa li ser ikollha thassar il-kirjiet miftiehma ma' terzi ghall-uzu tal-penthouse sakemm tkun rizolta l-kwistjoni bejn il-partijiet, liema thassir ser jarrekala danni. Dwar dan l-allegat pregudizzju, l-Qorti hi tal-fehma li l-hrug ta' mandat mhux qiehed misthoqq ghaliex d-danni li tista' ssofri s-socejta' rikorrenti mhumhiex irrimedjabbli u f'kaz li tkun vincenti fil-proceduri kontra l-intimat huma danni rekuperabbli bi proceduri kontra l-istess intimat;

11. Illi ghalhekk filwaqt illi jirrizulta l-ewwel element ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, it-tieni wiehed huwa assenti;

12. Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qed taqta' u tiddeciedi b'mod definittiv dawn il-proceduri billi tichad it-talba tar-rikorrenti u konsegwentement qed thassar id-digriet taghha tas-26 ta' Gunju, 2024 li bih laqghet provizzorjament it-talba tas-socjeta' rikorrenti bl-ispejjez a karigu tas-socjeta' rikorrenti.

Onor. Dr. Giovanni M Grixti	Nicole Cini
Imħallef	Deputat Registratur