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 1148/2024DC f'l-ismijiet:

Joseph Spiteri (K.I. Nru 0210442M)

vs

John Mary sive Jimmy Bonavia (K.I. 551274M)

Illum, il-5 ta' Awwissu 2024

Il-Qorti

Rat ir-rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni preżentat fid-9 ta' Lulju 2024 permezz ta' liema u għar-raġunijiet hemm premessi r-rikorrent talab lil din il-Qorti żżomm lill-intimat milli:

> *Ibiegħ, ineħħi, jittrasferixxi jew jiddisponi in toto jew in parte b'titolu oneruż jew gratuwitu l-propjeta li tinsab iż-Żejtun, bla isem u għandha numru ħamsa (5) fi Sqaq numru wieħed (1) liema dar għandha bieb ieħor numru sitta (6) fi Triq ta' Tavlin. U wkoll milli bi kwalunkwe mod jiddisponi minn xi drittijiet relattivi għall-istess fond favur terzi.*

Rat id-degriet tagħha mgħoti fid-9 ta' Lulju 2024 permezz ta' liema, fil-waqt li laqgħet it-talba proviżorjament, ordnat in-notifika tar-rikors lill-intimat bi żmien għar-risposta u appuntat ir-rikors għas-smigħ għal- 25 ta' Lulju 2025.

Rat ir-risposta ta' l-intimat prezentata fis-16 ta' Lulju 2024 permezz ta' liema għar-raġunijiet hemm premessi oppona t-talba bħala infondata fil-fatt u fid-dritt.

Semgħet is-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat il-verbal ta' l-udjenza miżmuma fil-25 ta'Lulju 2025 meta ir-rikors tħalla għal degriet kamerali.

Rat l-atti proċesswali.

Ikkunsidrat

Il-Fatti

Illi r-rikorrent jikkontendi li huwa sid il-fond fuq imsemmi li huwa wiret mingħand missieru. Jispjega kif missieru kien kera l-fond lill-ġenituri tal-intimat li kienu jħallsu l-kera l-ewwel lil missieru mbagħad lilu. Jidher li l-kwistjonijiet bejn r-rikorrent u l-intimat dwar dan il-fond ilhom għaddejin, u kien hemm diversi proċeduri kemm ċivili kif ukoll penali. Fil-kors ta' waħda minn dawn il-kawżi kemm l-intimat kif ukoll missieru ddikjaraw b'ġurament li l-fond in eżami kien mikri lilhom mingħand mingħand missier ir-rikorrent; l-istess iddikjara terż membru tal-familja tal-intimat. F'dawn id-dikjarazzjonijiet ġie indikat li missier l-intimat kien kera l-fond fl-1 ta' Novembru 1981. Dawn id-dikjarazzjonijiet saru fis-sena 2002.

Illi fit-18 ta' Awwissu 2010 il-ġenituri tal-intimat ittrasferew il-fond in eżami lill-imtimat b'titolu ta'donazzjoni; fl-att notarali relattiv ġie dikjarat li l-ġenituri tal-intimat kienu akwistaw il-fond bi preskrizzjoni u li kienu ilhom jokkupawh mis-sena 1962.

Illi fis-sena 2012 l-intimat għamel applikazzjoni mal-MEPA biex jagħmel xi xogħolijiet strutturali fil-fond. Ir-rikorrent sar jaf b'din l-applikazzjoni u għamel kawża kontra l-intimat permezz ta' liema talab li jiġi dikjarat sid il-fond u li l-intimat jiġi inibit permanentement milli jeżegwixxi xogħol stutturali fl-istess fond. B'sentenza mgħotija fid-9 ta' Novembru 2016 il-Qorti ċaħdet it-talbiet tar-rikorrent; din is-sentenza ġiet konfermata mil-Qorti tal-Appell b'sentenza oħra datata l-1 ta' Diċembru 2021. Ir-rikorrent għamel talba għar-ritrattazzjoni li ġiet ukoll miċħuda permezz ta' sentenza datata 12 ta' Ottubru 2023.

Illi issa r-rikorrent beda proċeduri ġodda peremzz ta' liema qed jerġa jitlob dikjarazzjoni fis-sens li huwa propjetarju tal-fond in eżami, li l-ġenituri tal-intimat ma setgħux jibdlu t-titolu tagħhom fuq dak l-istess fond u li

konsegwentement ma setgħux jippreskrivu favur tagħhom b'mod li d-donazzjoni magħmula lill-intimat hija nulla u bla effett.

Illi kontestwalment ma' din il-kawża r-rikorrent preżenta r-rikors odjern. Huwa jallega li l-intimat qed jagħmel xogħolijiet fil-fond, fatt li r-rikorrent jinterpretah bħala indikazzjoni li l-intimat ser ibiegħ il-fond. Huwa jikkontendi li jekk l-intimat fil-fatt ibiegħ il-fond il-pożizzjoni tiegħu ser tiġi ppreġudikata għaliex l-eventwali xerrejja, a differenza tal-intimat, ikunu jistgħu jistrieħu fuq il-buono fede fir-rigward tat-titolu tagħhom.

Illi l-intimat da parti tiegħu jilqa' għat-talba tar-rikorrent billi jgħid li din hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda stante li ma jissussistux l-elementi rikjesti skond l-artikolu 873 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa fil-fatt jgħid li r-rikorrent altru li ma weriex jedd prima facie fuq il-propjeta in eżami stante li hemm żewġ sentenzi li ċaħdu talba tiegħu li jiġi dikjarat sid il-fond. Jgħid l-intimat li fi kwalunkwe każ ir-rikorrent mhu ser issoffri l-ebda dannu irrimeddjabbli.

Ikkunsidrat

Illi huwa ben stabbilit li 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 huwa ben stabbilit ukoll f' ġurisprudenza kostanti x'irid jintwera biex ikun jista' jinħareġ mandat ta' inibizzjoni. Din il-ġurisprudenza hija riflessa f'dak li qalet din il-Qorti kif diversament presjeduta f'degriet datat is-7 ta' Settembru 2023 mgħoti f'l-atti tar-rikors f'l-ismijiet ***Stephen Attard vs Hadrian Bonello et***:

> *... 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 mezz 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 għalhekk dak li jrid jintwera biex jinħareg mandat ta' inibizzjoni huwa:
1. Jedd li jidher almenu *prima* facie;
2. Il-ħtieġa tal-mandat biex jiġi preservat dak id-dritt;
3. Preġudizzju li ser issoffri ir-rikorrent jekk ma jinħariġx il-mandat.

Ikkunsidrat

Illi fil-każ in eżami r-rikorrent jallega li huwa għandu jedd fuq il-fond fuq imsemmi; jgħid li huwa sid dik il-fond. Peress li l-intimat, li għandu pussess tal-fond u qed jivvanta dritt fuqu bħala successur fit-titolu tal-ġenituri tiegħu li jgħidu li akkwistaw bi preskrizzjoni, qed jagħmel xogħol strutturali u jidher li possibbilment ser ibiegħ il-fond, ir-rikorrent qed jirrikorri għall-mandat odjern biex jipproteġi l-jedd li jallega li għandu billi jwaqqaf lill-intimat milli jitrasferixxi l-fond. Ir-rikorrent jikkontendi li jekk il-fond jiġi trasferit huwa ser jiġi preġudikat għaliex minn jakkwista issa jkun in buona fede u l-pożizzjoni tiegħu (tar-rikorrent) ser tkun ferm aktar diffiċli biex jottjeni rimedju permanenti. Kif intqal ir-rikorrent preżenta ukoll rikors ġuramentat kontra l-intimat biex jiġi dikjarat sid il-fond u biex tiġi mħassra id-donazzjoni li biha l-intimat akkwista il-fond in eżami.

Illi in sostenn tat-talba odjerna r-rikorrent preżenta dikjarazzjonijiet ġuramentati tal-intimat, tal-genituri tiegħu u ta' membru ieħor tal-familja tiegħu li fihom dawn l-istess persuni jammettu li l-fond in kwistjoni kien okkupat mill-genituri tal-intimat b'titolu ta' lokazzjoni mingħand missier ir-rikorrent. F'ċirkostanzi oħra dan il-fatt forsi kien ikun suffiċjent biex jingħad li ntwera fuq bażi prima facie li r-rikorrent għandu jedd fuq il-fond in kwistjoni. Pero fil-każ in eżami t-titolu tar-rikorrent fuq il-fond in kwstjoni diġa ġie mistħarreġ u dibattut fil-qrati. Fil-fatt r-rikorrent diġa għamel talba (kontra l-intimat odjern) biex jiġi dikjarat sid il-propjeta pero, u kif intqal fl-espożizzjoni tal-fatti aktar 'l fuq, din it-talba ġiet miċħuda. Fil-fehma tal-Qorti r-rikorrent ma tantx jista' jargumenta jedd ta'

propjeta, anke jekk fuq bażi prima facie, meta hemm sentenza, konfermata fi stadju ta' appell, li ġia ċaħdet talba tiegħu biex jiġi dikjarat sid il-fond. It-talbiet kollha tar-rikorrent, kemm dik dedotta fir-rikors odjern kif ukoll dawk fir-rikors ġuramentat inkluż it-talba għat-tħassir tad-donazzjoni li huwa jixtieq jkawtela permezz tal-manat mitlub, huma kollha dipendenti fuq l-allegat dritt ta' propjeta fuq il-fond de quo; kif ntqal pero ma ntweriex fuq bażi prima facie, li r-rikorrent verament għandu dan il-jedd.

Illi la darba l-elementi l-elementi meħtieġa għall-ħruġ tal-mandat mitlub mir-rikorrent huma kumulattivi u mhux alternattivi, u la darba r-rikorrent ma rnexxielux juri prima facie li għandu jedd x'jipprotiġi l-Qorti għalhekk m'għandhiex għalfejn tistħarreġ ukoll l-elementi l-oħra.

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

1. Tiċħad it-talba tar-rikorrent Joseph Spiteri billi ma jirriżultawx l-elementi mitluba mil-liġi għall-ħruġ tal-mandat mitlub.
2. Tirrevoka *contrario imperio* d-digriet tagħha tad-9 ta' Luju 2024 sa fejn laqgħet it-talba tar-rikorrent b'mod proviżorju.
3. Tordna li l-ispejjeż marbuta ma' dawn il-proċeduri jitħallsu mir-rikorrent.

In konkluzzjoni l-Qorti tordna li kopja ta' dan id-degriet jiġi notifikat eletronikament lil Dr Philip Magri u Dr Shaun Zammit.

DR DOREEN CLARKE
IMHALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REGISTRATUR