MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-28 ta' Frar, 2007

Citazzjoni Numru. 6116/1996/1

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 6116/96 fl-ismijiet:

Emanuel BONNIĊI

vs

Anthony BARTOLO

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fid-19 ta' Diċembru, 1996, li bih ir-rikorrent Emanuel Bonniċi talab li l-Qorti żżomm lill-intimat Anthony Bartolo milli bi kwalunkwe mod jagħmlu (*sic*) xi xogħlijiet, ikunu ta' liema natura jkunu, inklużi dawk ta' bini u kostruzzjoni, jew kwalunkwe xogħol ieħor, u wkoll li jgħaddu (*sic*) u jużaw bi kwalunkwe mod, porzjoni diviża ta' art proprjeta' tal-esponenti u minnu akkwistata permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Marzu, 1978, fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri (Dok "A"), formanti parti mill-art

magħrufa "Tax-Xurraf", fil-limiti ta' Burmarrad, tal-*area* superfiċjali ta' 383 metri kwadri, u konfinanti kif indikat fl-istess kuntratt hawn anness, liema art hija indikata fl-annessa pjanta immarkata bħala Dok "B". Dan wara li l-istess rikorrent ippremetta (a) li jidher li l-intimat għandu l-intenzjoni li jidħol fil-proprjeta' tal-esponenti u jokkupa parti minnha, kemm bil-bini u kemm b'xogħlijiet oħra u dan immanifestah ukoll fis-sens li applika għal permess tal-bini fuq art adjaċenti, u fil-pjanti sottomessi jirriżulta bla ebda dubju li l-esponenti ser jiġi serjament ippreġudikat, billi l-intimat jirriżulta li ser jinvadi il-proprjeta' tal-esponenti; (b) li dwar dan diġa' saru oġġezzjonijiet mal-Awtorita' tal-Ippjanar, li "bla preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi" (f'dan il-każ l-esponenti), inħareġ il-permess ta' bini favur l-intimat, pero' b'dan għalhekk sar urġenti li l-intimat jiġi inibit milli b'xi mod jibni jew jippreġudika d-drittijiet tal-esponenti fuq l-art tiegħu fuq indikata u permezz tal-kuntratt relattiv u l-pjanta hawn annessa din qed tiġi speċifikata; u (ċ) illi huwa ovvju li fin-nuqqas li dan il-mandat ta' inibizzjoni jiġi dekretat urġentement, id-drittijiet tal-esponenti fuq l-istess art tiegħu jiġu serjament u irreparabilment preġudikati;

Rat id-Degriet tagħha (diversament presjeduta) tad-19 ta' Diċembru, 1996, li bih laqgħet it-talba tar-rikorrent provviżorjament u ordnat in-notifika lill-intimat, b'erbat ijiem żmien għar-risposta, b'riżerva li tipprovdi dwar is-smigħ fi stadju ulterjuri;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimat fit-23 ta' Diċembru, 1996, li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija, talab li l-Qorti tiċħad it-talba tar-rikorrenti, billi (a) qal li l-art mertu tat-talba hija kollha tiegħu għaliex tagħmel minn art akbar li huwa kiseb b'donazzjoni mingħand missieru u ommu fl-20 ta' Marzu, 1996, f'kuntratt ippublikat min-Nutar Pierre Falzon, billi (b) għandu l-permessi tal-awtoritajiet biex jibniha, billi (ċ) l-art li jsemmi r-rikorrent mhix għajr triq formata li fuqha hemm għadd ta' stabilimenti, fosthom wieħed kummerċjali tal-istess intimat, u billi (d) hemm raġunijiet oħrajn li jissemmew waqt it-trattazzjoni;

Rat id-degriet tal-15 ta' Jannar, 1997, li bih il-Qorti (diversament presjeduta) appuntat ir-rikors għas-smigħ għas-sbatax (17) ta' Frar, 1997;

Rat id-Degriet tas-27 ta' Frar, 1997, li bih dik il-Qorti fuq qbil bejn l-avukati tal-partijiet, ħatret bħala perit tekniku lill-Arkitett u Inġinier Ċivili Joseph M. Jaccarini, bi spejjeż proviżorjament jinqasmu ndaqs bejn il-partijiet;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-imsemmi Perit Tekniku fil-5 ta' Ġunju, 2001[1], u minnu maħlufa kif imiss waqt is-smigħ tal-4 ta' Diċembru, 2001, meta sadattant l-atti kienu ġew assenjati biex jinstemgħu minn ġudikant ieħor;

Rat in-Nota mressqa mir-rikorrent fl-10 ta' Diċembru, 2001[2], li bih talab il-ħatra ta' periti perizjuri minħabba li ma qabilx mal-konkużjonijiet tar-Rapport peritali;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-12 ta' Frar, 2002[3], li bih laqgħet it-talba tar-rikorrent u ħatret lill-Periti Arkitetti Valerio Schembri, Alan Saliba u David Paċe bħala periti addizzjonali, bi spejjeż għar-rikorrent;

Rat li, sadattant, l-atti kienu reġgħu ġew assenjati lil ġudikant ieħor bejn Ġunju tal-2002 u Frar tal-2003;

Rat id-degriet tas-27 ta' Frar, 2003[4], li bih dawn l-atti ġew mgħoddijin lill-Qorti kif issa presjeduta mingħand ġudikant ieħor;

Rat id-degriet tagħha tas-26 ta' Mejju, 2004[5], li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, ċaħdet it-talba magħmula mill-intimat b'rikors tiegħu tat-28 ta' April, 2004, biex tħassar *contrario imperio* d-degriet li bih kienu nħatru l-periti addizzjonali;

[1] Paġġ. 101 sa 121 tal-proċess
[2] Paġ. 96 tal-proċess
[3] Paġ. 139 tal-proċess
[4] Paġ. 146 tal-proċess
[5] Paġ. 159 tal-proċess

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-periti addizzjonali fil-11 ta' Mejju, 2005[6], u minnhom maħlufa kif imiss waqt is-smigħ tal-14 ta' Ġunju, 2005;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Novembru, 2005[7], li biha laqgħet it-talba tar-rikorrent biex iressaq lill-periti addizzjonali b'xhud tiegħu in eskussjoni;

Rat in-Nota mressqa mill-intimat fit-28 ta' Frar, 2006[8], bil-mistoqsijiet biex jintwieġbu mill-periti addizzjonali;

Rat in-Nota mressqa mill-periti addizzjonali fid-29 ta' Mejju, 2006[9], bit-tweġibiet tagħhom għall-imsemmija mistoqsijiet, liema tweġibiet inħalfu mil-istess periti f'idejn ir-Reġistratur tal-Qorti f'jiem separati;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tas-6 ta' Frar, 2007, li bih ir-Rikors tħalla għall-provvediment dwar it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Ikkunsidrat:

Illi r-rikorrent qed jitlob li l-intimat jiġi mwaqqaf milli b'xi mod jibni fi jew jagħmel xogħlijiet ta' kull għamla oħra f'xi parti mill-art magħrufa bħala "Tax-Xurraf", li tinsab f'Burmarrad, fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar, liema art ir-rikorrent jgħid li kiseb mingħand Dorothy mart Christopher Edward Ball fl-1978[10], u li l-intimat kien talab u kiseb il-ħruġ ta permess ta' bini fuqha;

Illi l-intimat jgħid li l-art li jitkellem dwarha r-rikorrent kien kisibha b'għotja (donazzjoni)[11] mingħand il-ġenituri tiegħu u, li fil-biċċa l-kbira minnha llum il-ġurnata saret triq pubblika (bl-isem ta' Triq San Publiju) wara li l-Gvern kien

[6] Paġġ. 168 sa 183 tal-proċess
[7] Paġ. 225 tal-proċess
[8] Paġ. 227 tal-proċess
[9] Paġġ. 232-3 tal-proċess
[10] Dok "A", f'paġġ. 5-6 tal-proċess
[11] Dok "B", f'paġġ. 14-6 tal-proċess

ħa l-art mingħand ir-rikorrent[12]. Huwa jgħid ukoll li għandu kull jedd li jibni fuq dik l-art minħabba li nħarġulu l-permessi kollha meħtieġa mingħand l-awtoritajiet konċernati[13];

Illi f’dan il-każ, il-Qorti ma tistax ma tosservax li l-każ f’dan l-istadju kawtelatorju ilu jkarkar għal aktar minn għaxar snin, u dan il-fatt seħħ, x’aktarx, minħabba d-diffikultajiet li nħolqu bil-ħatra ta’ periti tekniċi (magħduda magħhom periti addizzjonali) liema ħatra kienu qablu dwarha ż-żewġ partijiet;

Illi l-għan ta’ talba għall-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli li tagħmel xi ħaġa li tkun li tista’ tkun ta’ ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat[14];

Illi 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 mir-rikorrent. It-tieni ħaġa hi li r-rikorrent 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* jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant[15]. Tali jedd jew jidher mad-daqqa t’għajn jew, għall-finijiet ta’ dan il-Mandat, ma jeżistix;

Illi, 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. Siewi wkoll li wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-proċedura li hija maħsuba biex titqies talba bħal din huwa mixtieq li tkun waħda sommarja, billi m’huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigħ tal-kawża dwar l-istess jedd. Huwa għalhekk li llum il-liġi nbidlet u stabiliet żminijiet qosra u

[12] Dokti “A”, “B” u “Ċ”, f’paġġ. 204, 206 u 208 tal-proċess
[13] Dokti “AF2” u “AF3”, f’paġġ. 30-4 tal-proċess
[14] Art. 873(1) tal-Kap 12
[15] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre’*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)

preċiżi li fihom it-talba għall-ħruġ ta' dan il-Mandat għandha jew tintlaqa' jew tiġi miċħuda[16] ;

Illi minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[17]. 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. Dan ma jfissirx li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni tintlaqa', ikun ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Bħalma lanqas ifisser li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak ma tintlaqax ikun ifisser li l-jedd pretiż ma jeżistix. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għamil 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 kif ingħad, f'dan il-każ, bħalma jiġri f'bosta oħrajn bħalu, il-partijiet baqgħu sejrin lil hinn minn dak li huwa meħtieġ bħala grad ta' prova għall-ħtiġijiet ta' dan il-Mandat. Dan wassal biex il-ġbir tal-provi tkaxkar għal madwar ħames snin (b'daqstant ieħor żmien biex isiru l-aċċertamenti peritali), filwaqt li l-effetti tal-Mandat baqgħu itulu peress li l-Qorti li oriġinarjament tressaq ir-rikors quddiemha kienet laqgħet it-talba tar-rikorrent provviżorjament;

Illi filwaqt li l-perit tekniku l-ewwel maħtur, għar-raġunijiet minnu mfissrin fir-rapport tiegħu, wasal għall-fehma li t-talba tar-rikorrent m'għandhiex tintlaqa', il-periti addizzjonali waslu għall-fehma kuntrarja. Dawn tennew il-fehma tagħhom ukoll wara li l-intimat eskutihom b'sensiela ta' mistoqsijiet. Il-Qorti qrat il-motivazzjonijiet li wasslu lill-periti maħtura f'dawn il-proċeduri għall-fehmiet, u ssib li għandha toqgħod l-aktar fuq l-aċċertamenti tal-periti addizzjonali, għaliex, fil-fehma tagħha, huma fehmiet sorretti minn kostatazzjonijiet aktar ċari teknikament u li jikkristallizzaw b'mod imfisser tajjeb il-qagħda attwali tal-post li dwaru nbdew il-proċeduri;

---

[16] Art. 875(3) tal-Kap 12
[17] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***

Illi l-intimat wera n-nuqqas ta' qbil ma' dawk il-konklużjonijiet (u dan l-iżjed billi qanqal id-dubju dwar kemm kienu preċiżi l-periti addizzjonali fl-aċċertamenti magħmulin minnhom fuq il-post innifsu), imma r-raġunijiet mogħtijin mill-għaref difensur tiegħu waqt it-trattazzjoni tal-għeluq kienu marbutin ma' apprezzament lil hinn mill-grad *prima facie* li trid il-liġi. Dawn l-argumenti kienu u għadhom jistgħu jkunu siewja jekk ir-rikorrent jagħżel li jressaq l-azzjoni petitorja ta' rivendika jew aċċertament, fejn tassew messhom mill-ewwel ġew ventilati kwestjonijiet ta' din l-għamla. Il-fatt li irriżulta, madankollu, hu li għalkemm huwa minnu li l-Gvern esproprja l-art tar-rikorrent biex jgħaddi t-triq li tiġi quddiem il-ġid tal-intimat, ma ħax dik l-art kollha. Minħabba f'hekk, feles art ċkejkna li tiġi bejn l-istess Triq San Publiju u lħajt tas-sejjieħ li jiġi quddiem lart tal-intimat, baqgħet tar-rikorrent;

Illi f'dan ir-rigward, il-Qorti ssib li r-rikorrent seħħlu juri li għandu jedd *prima facie* dwar il-pretensjoni tiegħu fuq l-imsemmija art;

Illi l-kwestjoni li jifdal hija jekk il-ħruġ tal-Mandat huwiex tassew meħtieġ biex jitħares il-jedd tar-rikorrent. Ħadd mill-partijiet ma ittratta dan il-punt. Issa jirriżulta li l-feles art li għandu r-rikorrent[18] għandu kejl ta' madwar żewġ metri u nofs kwadri (2.5m^2). Ir-rikorrent ma jista' jikseb l-ebda utilita' minnu fis-sens li jibnih. Min-naħa l-oħra, l-feles ta' art li r-rikorrent jivvanta għalih jinsab imqiegħed strateġikament b'mod li għoddu jifred kważi għal kollox l-art tal-intimat minn mat-triq. Dan ifisser li l-art tar-rikorrent hija ta' xkiel biex l-intimat ikun jista' jibni u jiżviluppa l-art tiegħu li, fil-biċċa l-kbira tagħha, tinsab mifruda minn mat-triq sewwasew fl-aktar naħa kruċjali tagħha – jiġifieri l-faċċata. Minħabba f'hekk, jidher li dak il-feles ta' art jiswa aktar minn kemm wieħed jista' mad-daqqa t'għajn jaħseb;

Illi ġie mfisser li l-element ta' ħtieġa biex jinħareġ Mandat ta' Inibizzjoni jrid ikun tali li, jekk ma jkunx għall-ħruġ tiegħu, il-ħsara li tiġri lill-parti li titolbu ma tkunx tista' tissewwa mod ieħor[19]. Il-fehma li l-Qrati tagħna ilhom

[18] Muri mberfel bl-aħmar u indikat bl-ittri ABC fuq il-pjanta Dok "ADX1", f'paġ. 199 tal-proċess
[19] App. Ċiv. **5.8.1954** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea vs Beżżina*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.i.336**)

żmien iħaddnu hi li, jekk kemm-il darba l-ħsara li l-parti li titlob il-ħruġ tal-Mandat tista' ġġarrab b'għamil l-intimat tista' tkun kumpensata fi flus, allura l-element tal-ħtieġa għall-ħruġ tal-Mandat jiġi nieqes. Fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, hija jidhrilha li l-kwestjoni tissarraf f'waħda ta' kumpens finanzjarju, u dan b'applikazzjoni tan-normi preskritti mil-liġi dwar il-pussess u l-aċċessjoni. Minbarra dan, il-ħsara li jġarrab l-intimat bin-nuqqas ta' ħruġ tal-Mandat jidher li hija akbar min dik li jġarrab ir-rikorrent li kieku l-Mandat ma jinħariġx;

Illi, għalhekk, jonqos it-tieni element kostitutiv li bih il-Qorti tista' tordna l-ħruġ tal-Mandat mitlub. U peress li, kif ingħad qabel, Mandat ma jinħariġx jekk l-elementi kollha meħtieġa ma jirriżultawx, il-Qorti m'hijiex sejra tilqa' t-talba tar-rikorrent;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Tiċħad it-talba tar-rikorrent għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimat, bl-ispejjeż kontra tiegħu, u bla ħsara ta' kull azzjoni spettanti lill-istess rikorrent fil-mertu dwar il-jedd ta' proprjeta' minnu pretiż; u
Tħassar *contrario imperio* d-degriet mogħti fid-19 ta' Diċembru, 1996, in kwantu kienet intlaqgħet provviżorjament it-talba tar-rikorrent.

Moqrija

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------