MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2011

Mandat Numru. 1259/2011/1

Rikors ghall-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni Numru 1259/2011 fl-ismijiet:-

Joseph Fenech (ID 224948M)

vs

Ruben Buhagiar (ID 291670M)

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors ta’ Joseph Fenech (ID 224948M) ghall-hrug tal-Mandat ta’ Inibizzjoni datat 9 ta’ Settembru 2011 a fol. 1 tal-process fejn talbu li l-intimat jigi inibit milli jkompli bix-xogholijiet ta’ kostruzzjoni fuq parti minn flat numru 4, St. Paul’s Court, Xemxija Heights, San Pawl il-Bahar u dan ghaliex huwa qed isostni li huwa ko-proprjetarju tal-bejt in

kwistjoni skond kuntratt datat 20 ta’ Settembru 1989 (Dok. “JF”), mentri l-intimat ma ghandhu l-ebda parti minn tali bejt kif jidher mill-kuntratt datat 24 ta’ Frar 2000 (Dok. “JF1”)

Rat id-digriet tad-9 ta’ Settembru 2011 fejn il-Qorti ordnat lir-rikorrenti jipprezenta d-dokumenti kollha dattilografati, laqghet it-talba provizorjament, ordnat in-notifikat lill-kontro-parti b’erbat ijiem zmien ghar-risposta u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghas-6 ta’ Ottubru 2011.

Rat li l-istess rikors gie notifikat lill-intimat fit-12 ta’ Settembru 2011.

Rat ir-risposta tal-intimat Ruben Buhagiar (ID 291670M) datata 20 ta’ Settembru 2011 a fol 29 tal-process fejn oppona ghal tali talba ghaliex sostna li r-rikorrenti ma ghandux id-dritt vantat minnu peress li meta s-socjeta’ Joe Tonna (Properties Limited) bieghet il-flats formanti mill-istess blokk, inkluz il-flat numru 3 (kuntratt datat 4 ta’ Lulju 1989 – Dok. “D”), hija bieghet parti indiviza ta’ kwart minn tali bejt, u allura dan iffiser li l-istess socjeta’ ma kien baqalha ebda parti mill-istess bejt ghaliex bieghet il-flats kollha, u allura r-rikorrenti ma ghandux id-dritt vantat minnu. Inghad ukoll li l-proprjetarji tal-flats l-ohra, u allura l-ko-proprjetarji tal-istess bejt awtorizzaw lill-intimat jibni fuq parti mill-istes bejt kif jidher minn dikjarazzjoni ta’ Anthony Cilia Pisani amministratur tal-blokk in kwistjoni (Dok. “E”).

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-6 ta’ Ottubru 2011 fejn meta ssejjah ir-rikors dehret Dr Gaziella Bezzina ghar-rikorrenti, u l-intimat assistit minn Dr. Ian Spiteri Bailey. Dr. Bezzina pprezentat nota b’ hames (5) kuntratti. Id-difensuri qablu li r-rikors gie notifikat fit-12 ta’ Settembru 2011. Id-difensuri trattaw il-kaz. Ir-rikors gie differit ghal digriet *in camera.*

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi jirrizulta li l-ghan tat-talba odjerna hija li zzomm persuna milli taghmel xi haga li tkun tista’ tkun ta’ hsara

lill-parti li titlob il-hrug tal-mandat, u ghal dan il-ghan ir-rikorrenti jrid jipprova li mad-daqqa t'ghajn (*prima facie*) huwa ghandu dan il-jedd, u li tali mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tieghu **(artikolu 873 (1) tal-Kap. 12 – "Mary Borg vs Il-Kummissarju tal-Artijiet" –** P.A. (JRM) – 15 ta' Dicembru 2008). Din hija mizura ta' natura eccezzjonali **("Grech proprio et nomine vs Manfre"** – A.C. – 14 ta' Lulju 1988 – Vol. LXXII.ii.290), b'dan li jkun hemm il-biza li jekk ma jinharigx tali mandat id-dritt tar-rikorrenti jintilef ghal dejjem u hawn issir riferenza ghal providement fl-ismijiet **"The Golden Shephard Group Limited vs Enemalta Corporation"** (P.A. (RCP) – 17 ta' Marzu 2009).

Illi r-rikorrenti qed jibbaza t-titolu tieghu fuq kuntratt datat 20 ta' Lulju 1989 fejn is-socjeta' Joe Tonna (Properties) Limited ttrasferiet lir-rikorrenti l-arja fuq il-parti minn flat numru 4, St. Paul Flats, Xemxija Heights, San Pawl il-Bahar.

Illi pero' jirrizulta li fil-31 ta' Jannar 1990 (Dok. "Z1") u 13 ta' Jannar 1990 (Dok. "JZ 2"), l-istess socjeta' bieghet rispettivament lil terzi flat numru wiehed (1) u (3) flimkien ma' inter alia 1/5 indiviz tal-istess bejt lil kull xerrej; u b'kuntratt datat 4 ta' Lulju 1989 (Dok. "JZ 3") bieghet flat numru 3 u att iehor datat 6 ta' Awwissu 1990 (Dok. "JZ4") bieghet flat numru 4, bi kwart indiviz tal-istess bejt jew fl-ahhar kuntratt imsemmi *"with the community of all parts common with the other flats of the same block, including the roofs...",* li l-Qorti qed tifhem li huwa kwart (1/4) ghaliex sa dak iz-zmien kien hemm erba' (4) flats fl-istess blokk.

Illi dan ifisser li hemm dubju serju kemm l-istess rikorrenti ghandu proprjeta' tal-istess arja tal-istess blokk ta' flats mertu tal-kawza odjerna, u dan stante li l-istess socjeta' awtur tieghu (u minnu rappresentata) kienet bieghet l-istess arja jew fl-ahjar ipotesi l-parti kbira minnha.

Illi huwa minnu li l-intimat ma akkwistax l-istess arja, izda jidher li dan ser jigi rimedjat mill-proprjetarji tal-flats, li jippretendu abbazi tal-kuntratti taghhom, li huma l-ko-

proprjetarji unici tal-istess bejt jew arja tieghu, mertu tal-pendenza odjerna, u f'dan l-isfond, inkluz dak kontenut fir-risposta tal-intimat, din il-Qorti thoss li r-rikorrent ma ippruvax *prima facie* d-dritt vantat minnu.

Illi jinghad ukoll li tenut kont tac-cirkostanzi tal-kaz, lanqas jidher li huwa necessarju, fi kwalunkwe kaz, li jinhareg dan il-mandat, ghaliex tenut kont tax-xogholijiet li qed isiru fuq parti zghira tal-istess bejt, kif indikat mid-difensuri tal-partijiet bil-blu fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt datat 2 ta' Mejju 1990 (Dok. "X") ma jidhirx li l-istess rikorrenti ser isofri pregudizzju rrimedjabbli u ghalhekk lanqas l-elementi ghall-hrug ta' tali mandat ma jippersistu fil-kaz odjern.

Illi ghalhekk it-talba tar-rikorrenti qed tigi michuda.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-intimat datata 20 ta' Settembru 2011 in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, u fil-waqt li tirrevoka *contrario imperio* d-digriet taghha datat 9 ta' Settembru 2011 inkwantu laqghet it-talba kontra l-intimat b'mod provizorju, **tichad it-talba tar-rikorrenti Joseph Fenech fir-rikors tieghu datat 9 ta' Settembru 2011 ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat Ruben Buhagiar** peress li tali talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt kif hawn deciz.

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Degretat

< Sentenza Finali >

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