MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tad-9 ta' Novembru, 2012

Mandat Numru. 1521/2012/1

Fenech Properties Limited
C44894

kontra

Ephraim Schembri
441284M

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors prezentat fl-<u>10 ta` Ottubru 2012</u> fejn ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex izzomm lill-intimat milli –

B`xi mod jaghmel jew ikompli jqieghed il-konkos jew jaghmel xogholijiet ohra jkunu li jkunu kemm ta` kostruzzjoni u kemm ta` demolizzjoni fl-ghalqa maghrufa bhala “Tal-Loggia” fi Triq tal-Barrani u kif ukoll fil-parti fejn kien hemm, il-hajt estern ta` l-ghalqa, liema hajt twaqqa` mill-intimat jew nies inkarigati minnu. Din l-art qed tigi indikata bil-highlighter ‘isfar’ u bl-ittra ‘b’ fil-pjanta hawn annessa bhala dokument “A” ; inoltre qieghed tigi annessa site plan tar-Registru tal-Artijiet markata dokument “B” li turi l-propjeta` ukoll tal-intimat u l-access ghaliha minn propjeta` ohra tal-intimat li taghti fuq triq pubblika.

Rat id-digriet taghha tal-10 ta` Ottubru 2012 li bih laqghet it-talba tar-rikorrenti provvizorjament, ordnat in-notifika tal-atti lill-intimat u appuntat ir-rikors ghas-smigh ghall-udjenza ta` nhar it-Tlieta 23 ta` Ottubru 2012 fis-2.00 p.m.

Rat li l-intimat kien notifikat bir-rikors u bl-avviz tas-smigh fil-11 ta` Ottubru 2012.

Rat ir-risposta tal-intimat prezentata fit-22 ta` Ottubru 2012 fejn, ghar-ragunijiet illi ndika, talab lil din il-Qorti sabiex tichad it-talba ghall-hrug tal-Mandat, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Rat id-dokumenti esebiti mill-partijiet.

Semghet is-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-23 ta` Ottubru 2012.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn halliet ir-rikors ghal provvediment *in camera.*.

Ikkunsidrat :

II. **Dritt**

Skond l-**Art.873(1) tal-Kap.12** –

L-iskop tal-Mandat ta' Inibizzjoni huwa li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat.

Skond l-**Art.873(2) tal-Kap.12** –

*Il-Qorti **m'ghandhiex** tohrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent 'prima facie' jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.*

Mill-Art.873(2) johorgu zewg elementi li r-rikorrent jrid jissodisfa : fl-ewwel lok, irid juri li l-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu jeddijiet li jippretendi li ghandu ; u fit-tieni lok, irid jipprova li *prima facie* ghandu dawn il-jeddijiet.

Il-ligi thares il-jedd *prima facie* bħala rekwiżit meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat. Irid ghalhekk ikun *jedd* anke jekk *prima facie* biex jimmerita harsien. Mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikulta', disaġju jew tħassib [ara – Qorti tal-Kummerc – 26 ta` Mejju 1995 fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet "**Cassar Pulliċino noe vs Caruana Curran noe et"** (Kollez. Vol: **LXXIX.iv.1387**)]

Dwar il-**prova** tal-jedd *prima facie*, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-14 ta' Lulju 1988 fil-kawza **Grech pro et noe vs Manfre`** (Kollez. Vol. LXXII.II.290) qalet hekk –[1]

... *huwa rekwizit oggettiv u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant, jew il-jeddijiet jidhru 'prima facie', ma' l-ewwel daqqa t'ghajn, jew ma jidhru xejn, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat.*

Ghax is-subinciz (2) huwa marbut ma` s-subinciz (1) tal-Art.873, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-*pregudizzju.* Anke jekk rikorrent ghandu jedd *prima facie* x`jigi tutelat, il-grad ta` *pregudizzju* li jkun se jgarrab jekk il-jedd tieghu *prima facie* ma jkunx tutelat bil-hrug tal-Mandat, irid ikun irrimedjabbli – dan skond il-gurisprudenza tal-qrati taghna.

B`*irrimedjabbli* wiehed ghandu jfisser illi l-ħsara li minnha r-rikorrent ikun qed jilminta tkun waħda tali illi ma tistax tissewwa mod ieħor. Jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l- element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat (ara – Prim`Awla tal-Qorti Civili –
2 ta` Jannar 1993 - Atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet "**Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe**")

Pregudizzju ta` din ix-xorta isib ir-*raison d`etre* tieghu fir-realta` tad-dritt illi l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bhala mezz procedurali ta` natura eccezzjonali. Il-harsien li l-ligi qeghda timmira ghalih bi procediment bhal dak tal-lum huwa li, minghajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent jitnehha darba ghal dejjem. Issa dan ma jfissirx li ghax tkun intlaqghet talba ghall-hrug ta' l-Mandat, allura l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant iehor lanqas ma jfisser illi ghax talba ghall-hrug ta' Mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiz ma jezistix.

Ir-rekwiziti ghall-hrug tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi. Ghalhekk jekk xi wiehed minnhom ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug ta' l-mandat. Tajjeb jinghad ukoll li procedura ta` din ix-xorta

hija ntiza sabiex tkun sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dan, kulma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-smigh tal-kawza dwar il-jedd.

Ikkunsidrat :

III. <u>Risultanzi</u>

Bis-sahha ta` kuntratt tat-23 ta` April 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rose (fol 20 et seq) **<u>[esebit mill-intimat]</u>,** jirrizulta li r-rikorrenti xtrat u akkwistat (ara tergo ta` fol 29) *porzjoni diviza ta` art formanti parti mill-ghalqa maghrufa bhala "Tal-Loggia" f`Birzebbugia Road illum maghrufa bhala Triq tal-Barrani fil-limiti taz-Zejtun, b`faccata fuq Triq tal-Barrani, tal-kejl ta` cirka elfejn tliet mija u wiehed punt hamsa metri kwadri (2,301.5 m.k.). Din il-porzjoni ta` art hija murija delinejata bil-blu u markata plot ittra "B" fil-pjanta li qieghda tigi annessa ma` dan il-kuntratt u markata bhala dokument ittra "P2", liema pjanta tinkorpora estratt mis-survey sheet* **<u>(din il-pjanta tal-kuntratt ma kenitx esebita fil-proceditment tal-lum)</u>** *u tikkonfina mil-lbic ma` Triq tal-Barrani, mill-majjistral ma` porzjoni diviza ohra mill-istess art hawn fuq deskritta u markata plot "A" u mill-grigal ma` razzett. Din il-porzjoni ta` art qieghda tinbiegh hekk kif tinsab soggetta flimkien mal-imsemmija plot "A" ghal piz piju perpetwu ta` zewg euro u tlieta u tletin centezmu (€2.33) ekwivalenti ghal lira Maltija (Lm 1) fis-sena minn kull haga ohra libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha u bil-pussess liberu u vakanti. Din il-porzjoni diviza ta` art tifforma parti mill-imsemmija ghalqa li giet akkwistata mill-kumpannija "Fenech Estates Co. Ltd." b`titolu onerus fil-bejgh b`licitazzjoni li sar taht l-Awtorita` tal-Prim`Awla tal-Qorti Civili fit-tlieta (3) ta` Mejju tas-sena eelf disa` mija u sebgha u sebghin (1977).*

L-<u>uniku ghan dikjarat</u> mir-rikorrenti ghala sar ir-rikors tal-lum kien ghaliex, skond ir-rikorrenti, l-

intimat u ohrajn (a) nehhew hajt tas-sejjiegh li jifred l-ghalqa fuq riferita minn sqaq pubbliku (b) fejn kien il-hajt, kienu sejrin ighattu l-pedamenti bil-konkos u (c) kien hemm il-biza` li se jibqghu dehlin bil-konkos fl-ghalqa tar-rikorrenti.

Dawk huma t-termini dikjarati mir-rikorrenti. Ghalhekk jekk, waqt it-trattazzjoni tar-rikors, ir-rikorrenti dehrilha li kellha tmur ghal konsiderazzjonijiet <u>ohra</u>, in partikolari l-pussess, uzu u propjeta` tal-isqaq, allura din il-qorti qeghda tghid illi mhijiex sejra taghtihom qies, ghaliex johorgu barra mill-parametri tal-premessi impostati mir-rikorrenti u tat-talba taghha kif dedotta.

Din il-qorti tghid illi l-kompitu taghha fil-procediment partikolari tal-lum huwa li tara jekk humiex sodisfatti inkella le r-rekwiziti tal-Art.873 sabiex tordna l-hrug tal-Mandat. Ir-rwol taghha huwa li tmiss il-mertu b`mod ristrett hafna sabiex tara jekk hemmx dawk ir-rekwiziti – *punto e basta*. Hadd mill-partijiet ma jista’ jew m’ghandu jippretendi li mad-“*daqqa t’ghajn*” ghandha tkun propju din il-qorti li tiddeciedi hi, bil-procedura specjali tal-Mandat ta’ Inibizzjoni, dak li jispetta lil haddiehor illi jaghmel fi proceduri *ad hoc* dwar il-mertu. Dan kollu qed jinghad sabiex il-kontendenti jifhmu u japprezzaw illi l-funzjoni ta’ din il-qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet taghhom fil-mertu.

Dan premess, din il-qorti sejra tghaddi issa biex tara jekk ir-rekwiziti tal-Art.873 jirrizultawx sodisfatti nkella le fil-procediment tal-lum.

Din il-qorti tibda biex tghid li kien ippruvat ghas-sodisfazzjon taghha illi r-rikorrenti ghandha jedd *prima facie* li tmexxi l-istanza taghha. Mhux kontestat illi l-hajt tas-sejjiegh de quo huwa konfini bejn l-art tar-rikorrenti u l-isqaq. Mhuwiex qed jinghad mill-intimat illi l-hajt ma

jappartjenix lir-rikorrenti. Izda ladarba l-hajt diga` tnehha mill-intimat, ir-ripristinu tieghu mhuwiex kompetenza ta` din il-qorti izda ta` dik il-qorti li trid tiddeciedi l-eventwali kawza ta` spoll li r-rikorrenti tilmenta illi garrbet bl-ghemil tal-intimat. Ladarba l-hajt tnehha qabel saret din l-istanza, ma hemmx xejn x`tista` taghmel din il-qorti fil-kuntest ta` dan il-procediment.  Ghar-rigward ta` xoghol bil-konkos li r-rikorrenti tallega li kien qed isir mill-intimat fejn kienu l-pedamenti tal-hajt, u kwalsiasi skonfinament b`xogholijiet ta` terzi oltre l-post fejn kien il-hajt ghal gol-ghalqa tar-rikorrenti, dak huwa kompetenza ta` din il-qorti dment li jkunu sodisfatti r-rekwiziti tal-Art.873 tal-Kap.12.   Ir-rikorrenti ghandha titolu *prima facie* ghall-pedamenti ta` l-hajt li tnehha mill-intimat, u ghall-ghalqa li tikkonfina ma` dak il-hajt. Ghalhekk l-ewwel rekwizit biex tittenta l-istanza tal-lum huwa sodisfatt.

In kwantu ghar-rekwizit tal-*pregudizzju*, din il-qorti mhijiex sodisfatta bil-pretensjoni tar-rikorrenti. Il-parametri tal-istanza stabbiliethom ir-rikorrenti.   Skond dawk il-parametri, l-isqaq mhuwiex fil-kwistjoni. Ghar-rigward tal-hajt, ladarba dan diga` tnehha, il-kwistjoni tibqa` limitata ghat-tqeghid ta` konkos fil-pedamenti fejn kien il-hajt, u eventwali skonfinament bil-konkos fl-art tar-rikorrenti. Diga` kien dikjarat mir-rikorrenti li kienet sejra tipprocedi b`azzjoni ta` spoll kontra l-intimat ghall-atti spoljattivi diga` kommessi minnu.  Skond ir-rikorrenti l-intimat kien l-awtur tax-xogholijiet li saru a pregudizzju taghha.  L-effett tal-kawza ta` spoll, jekk tirnexxi, tkun ir-reintegrazzjoni tar-rikorrenti. Minn dak prospettat mir-rikorrenti, ma hemmx xejn *irrimedjabbli* fix-xogholijiet tal-intimat. Kull ma r-rikorrenti tibza` li jista` jaghmel l-intimat jista` jitregga` lura jekk il-kawza ta` spoll tkun success ghar-rikorrenti. Infatti jekk l-intimat ma jnehhix l-konsegwenzi tal-ispoll fit-terminu li taghtih il-qorti, ix-xogholijiet intizi ghar-reintegrazzjoni tar-rikorrenti mill-effetti tal-ispoll jitwettqu mir-rikorrenti stess a spejjez tal-intimat. Ghalhekk l-ebda jedd tar-rikorrenti ma jirrizulta li sejjer jintilef darba ghal dejjem jekk din il-qorti ma tordnax il-hrug tal-Mandat. Il-funzjoni ta` din il-qorti mhuwiex li thares lir-rikorrenti minn atti  spoljattivi futuri li jista` jittenta jaghmel l-intimat. Jekk

l-intimat jikkommetti atti spoljattivi ohra fil-futur ikollu jwiegeb ghall-agir tieghu. Dak li trid tassikura din il-qorti fil-procediment tal-lum huwa li kull att iehor tal-intimat fit-termini tal-istanza kif dedotta jista` jigi jitnehha jew mill-intimat innifsu, jew mir-rikorrenti stess fin-nuqqas tal-intimat. Issa fuq il-fatti akkwiziti, li ngiebu a konjizzjoni taghha, din il-qorti m`ghandhiex il-prova tal-*irrimedjabilita` fil-pregudizzju* tar-rikorrenti li huwa rekwizit iehor rikjest sabiex jista` jinhareg il-Mandat.

Billi mhux ir-rekwiziti kollha tal-Art.873 tal-Kap.12 huma sodisfatti, din il-qorti hija prekluza milli tordna l-hrug tal-Mandat.

Għar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qegħda ghalhekk tiddeciedi billi –

Tħassar *contrario imperio* d-digriet tagħha tal-10 ta` Ottubru 2012 fejn kienet laqgħet provvizorjament it-talba tar-rikorrenti.

Tiċħad it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ ta` Mandat ta` Inibizzjoni kontra l-intimat billi ma jirriżultawx l-elementi kollha rikjesti mil-liġi għall-ħruġ tiegħu.

L-ispejjez ta` dan il-procediment jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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