MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**LORRAINE SCHEMBRI ORLAND**

Seduta tat-13 ta' Frar, 2014

Mandat Numru. 1945/2013/1

**John Mary sive Jimmy, Anthony u Rose mart George Pisani, ilkoll ahwa Zerafa.**

**vs**

**Paul Polidano u Jacqueline Polidano**

**Il-Qorti,**

## I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikorsipprezentat fis-26 ta' Dicembru 2013.

Rat id-digriet tas-26 ta' Dicembru 2013, fejn il-Qorti laqghet it-talba provvizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghall-14 ta' Jannar 2014 u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b'ghaxart ijiem (10) zmien ghar-risposta.

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Jannar 2014 fejn, meta ssejjah ir-rikors, dehru r-rikorrenti assistiti mill-Avukat Robert Vella Baldacchino u l-intimati assistiti mill-Avukat Mario DeMarco. L-intimat Paul Polidano ta ruhu b'notifikat bir-rikors.

Semghet ix-xhieda ta' John Mary Zerafa, Rose Pisani, Reuben Gauci u l-Perit Godfrey Vella Baldacchino u ddifferiet ir-rikors ghall-provi tal-intimati u ghall-finali trattazzjoni ghall-21 ta' Jannar 2014.

Rat il-verbal tal-21 ta' Jannar 2014  fejn dehru l-istess partijiet assistiti. Semghet ix-xhieda ta' Jacqueline Polidano u peress li l-intimati kellhom xhieda ohra x'jipproducu iddifferiet ir-rikors ghall-finali trattazzjoni ghas-6 ta' Frar 2014 b'dan illi, fuq talba tal-partijiet, gie estiz it-terminu ghall-ghotja tad-digriet ghall-15 ta' Frar 2014.

Rat il-verbal tas-6 ta' Frar 2014 u semghet ix-xhieda ta' Jacqueline Polidano in kontro ezami u ta' Carmelina Micallef u l-Perit  Joseph Cachia.

Rat li gie innutat li r-risposta tal-intimati kienet ghadha ma gietx inserita fil-process u ordnat l-integrazzjoni tal-atti.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat ir-risposta tal-intimati debitament inserita fl-atti li gietipprezentata fis-6 ta' Jannar 2014.

Id-difensuri tal-partijiet ittrattaw ir-rikors estensivament.

Ir-rikors gie differit ghall-digriet kamerali.

**Ikkunsidrat**

Bil-proceduri odjerni, ir-rikorrenti qed jitolbu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex l-intimati u/jew il-haddiema mqabbda minnhom jigu inibiti milli jaghmlu xi xoghlijiet kwalunkwe, ta' tkissir, demolizzjoni u/jew kostruzzjoni u ri-kostruzzjoni fuq il-bejt tad-dar tar-rikorrenti li tinsab

f'numru 21 fi Triq Mifsud Ellul, Qormi, u/jew milli l-istess intimati jezercitaw xi pretensjonijiet li jippretendu li ghandhom billi jiehdu l-ligi f'idejhom, fosthom b'kontinwazzjoni ta' tkissir ta' *skylight* ossia tambocc u/jew saqaf u/jew filati tal-istess dar tar-rikorrenti; kif ukoll milli b'xi mod jostakolaw u jfixxklu t-tgawdija tad-drittijiet tal-esponenti ghall-pussess tad-dar taghhom u tar-rikorrenti Rose u George konjugi Pisani li jirrisjedu hemmhekk flimkien mal-familja taghhom.

L-intimati opponew ghal din it-talba in kwantu li jghidu li l-mandat hu intiz biex ma jsirux xoghlijiet <u>fuq il-bejt tad-dar tar-rikorrenti</u> (sottolinear tal-intimati). Huma jghidu li l-istess rikorrenti qed ivantaw drittijiet fuq porzjoni art li kienu huma stess li haduha mill-pussess tal-esponenti b'mod illegali u klandestin. Difatti jghidu li l-bejt hija proprjeta` tal-istess intimati. L-intimati ghalhekk isostnu li r-rikorrenti ghandhom jipproducu imqarr fuq bazi *prima facie* prova tat-titlu taghhom ghall-bejt mertu tar-rikors.

Jirrizulta li l-fond 21 fi Triq Mifsud Ellul, Hal Qormi hu adjacenti ghall-fond numru 23, proprjeta` tal-intimati.

Ir-rikorrenti Zerafa huma koproprjetarji tad-dar 21 fi Triq Mifsud Ellul Qormi fejn jirrisjedu Rose u George Pisani. Recentement, u cioe`, fis-26 ta' Dicembru 2013, l-intimati bdew jaghmlu xoghlijiet ta' demolizzjoni fil-bejt sovrastanti din id-dar, senjatament fuq il-kamra li kienet qed tintuza mir-rikorrenti bhala kamra tas-sodda. Dawn ix-xoghlijiet kienu jinvolvu it-twaqqiegh ta' cint li kien jaqsam dan il-bejt mill-bejt tal-fond 23, kif ukoll id-demolizzjoni ta' tambocc (*skylight)* u t-twaqqiegh ta' gebel fuq it-tarag li kien parti mill-fond uzat mir-rikorrenti.

Jirrizulta minghajr l-ebda dubju li l-kamra taht il-bejt fejn bdew isiru id-demolizzjonijiet kienet kamra tas-sodda. Difatti gew esebiti sensiela ta' ritratti li juru hofra fis-saqaf ikkagunat minn dawn ix-xoghlijiet, u ghamara u art mirdumin b'gebel u *debris* ta' twaqqiegh.

Il-Qorti tixtieq tippuntwalizza li l-fatt tad-demolizzjoni kif ukoll tal-pussess semplici li kienu qed igawdu r-rikorrenti

tal-kamra sottostanti ghas-saqaf in kwistjoni mhux qed jigi ikkontestat. Il-pern tal-kontestazzjoni mhuwiex daqstant il-pussess, imma t-titlu ghall-bejt in kwistjoni u ghall-kmamar sottostanti. In sostenn tar-rivendikazzjoni taghhom dwar din il-proprjeta`, l-intimati ressqu diversi dokumenti, pjanti u ritratti apparti xhieda *viva voce*.

Dawn il-provi huma kollha rilevanti f'kawza ta' indoli petitorja, fejn l-intimati ikollhom l-opportunita' li jipprovaw t-titlu taghhom. Izda huwa car mit-test tar-rikors odjern, li t-talba ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni mhix imsejsa fuq jedd ta' proprjeta`, imma fuq jedd possessorju. Difatti r-rikorrenti qed jitolbu lil din il-Qorti biex twaqqaf lill-intimati milli jiehdu l-ligi f'idejhom u b'xi mod ifixkluhom fit-tgawdija u fil-pussess tad-dar taghhom li hija r-residenza tal-konjugi Pisani.

L-istess Jacqueline Polidano xehdet li d-dar numru 23 inbniet fis-sena 2000 fuq is-sit originarjament okkupata minn djar antiki gja enumerati 10, 11, u 12, fi Triq Mifsud Ellul Qormi, liema djar kienu r-residenza tan-nanniet taghha. Madanakollu meta saret din il-kostruzzjoni hallew parti mid-dar l-antika mhux imwaqqa', liema parti hija proprju dik li hija in kontestazzjoni. Hi ammettiet li ma kellhiex access ghall-kamra taht il-bejt u l-kmamar in kontestazzjoni ma kienux jinfdu mad-dar taghha kif rikostruwita. Dan ukoll gie kkonfermat mill-Perit Cachia fix-xhieda tieghu *viva voce* u fic-certifikat tieghu esebit mar-risposta fejn jghid li "*There is an L shaped area located to the rear of the property and which forms part of the property but which had not been developed at the time when the residence was constructed...This area had been omitted from the development being <u>left inaccessible at the time</u> of the construction of the property....Door opening in the party wall leading into the space at ground and first floor levels were made by the neighbour at <u>some</u> time thereafter."* (enfasi tal-Qorti)

**<u>Konsiderazzjonijiet ta' Dritt</u>**

Hu pacifiku li l-ezami tal-Qorti f'dan l-istadju hekk preliminari tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet m'ghandhiex

tkun wahda approfondita imma limitata ghall-apprezzament, fuq bazi *prima facie,* dwar il-konformita` tar-rikors maz-zewg kriterji stabbiliti mil-legislatur, cioe`: -

L-ewwel kriterju li jrid jissodisfa hu li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrent tant li bin-nuqqas ta' hrug tieghu r-rikorrent ser isofri pregudizzju.

It-tieni kriterju hu li r-rikorrent ikun jidher li ghandu *prima facie* dawk il-jeddijiet. Dawn iz-zewg kriterji huma kumulattivi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug tal-mandat. **(Artikolu 873 (2) tal-Kap. 12 – "Mary Borg vs Il-Kummissarju tal-Artijiet" –** P.A. (JRM) – 15 ta' Dicembru 2008; **"The Golden Shephard Group Limited vs Enemalta Corporation"** (P.A. (RCP) – 17 ta' Marzu 2009).

Premess ukoll li 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-rikorrent jintilef ghal dejjem. (**"40, Main Street Catering Establishment Limited vs L-Awtorita' tal-Ippjanar"** (P.A. (RCP) - 2 ta' Novembru 2010).

*Inoltre* l-kriterji stabbiliti huma kriterji oggettivi u fl-applikazzjoni tal-ligi dwar kif u meta ghandu jinhareg mandat il-Qorti ghandha tuza interpretazzjoni restrittiva. Dan ghaliex il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni bhal kull mandat kawtelatorju jsir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita.

Tajjeb li jkun riaffermat li l-procedura odjerna hija mahsuba biex tkun wahda sommarja. Il-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug tal-Mandat, m`ghandux ifisser li l-jedd huwa ppruvat. Kif daqstant iehor m`ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-Mandat ikun michud allura l-jedd pretiz ma jezistix. Mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Dan kollu qed jinghad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta` din il-Qorti mhuwiex li

tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet taghhom fil-mertu izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv.

**<u>Jedd Tar-Rikorrenti</u>**

Kif fuq premess, ir-rikorrenti qed jibbazaw it-talbiet taghhom fuq jedd ta' pussess li jgib mieghu id-dritt korollari li ma jkunux iddisturbati f'tali pussess abbuzivament u illegalment. Il-Ligi stess taghti kull protezzjoni sahansitra lid-detentur semplici kontra atti ta' spoll.

L-argument issollevat mid-difensur tal-partijiet, u cioe`, li kienu r-rikorrenti li *semmai* uzurpaw il-jedd ta' proprjeta` tal-intimati billi ghamlu fetha fil-hajt bejn id-dar taghhom, numru 21,  u l-parti antika tad-dar tal-istess intimati li baqghet ma twaqqatx fis-sena 2000 ghandu l-validita' tieghu. Il-fehma tal-Qorti forsi kienet tkun altrimenti li kieku l-uzurpazzjoni li l-intimati qed jallegaw li sehhet min-naha tar-rikorrenti kienet wahda recenti, u allura wiehed jista' forsi, jinvoka l-principju "*vim vi ripellere licet."* Madanakollu fil-kaz in ezami, jirrizulta mix-xhieda prodotti li l-kmamar antiki gew maghluqin minn kull access min-naha tal-intimati sa mis-sena 2000, meta sar it-twaqqiegh u bini mill-gdid tal-fond illum enumerat 23. Il-Perit Cachia ma setax jikkonferma meta sar l-access mill-fond tar-rikorrenti ghal dawn il-kmamar.

Hu ovvju li b'dan il-mandat ir-rikorrenti qed ifittxu protezzjoni ghall-istat attwali taghhom ta' pussessuri qabel ma bdew ix-xoghlijiet li ddisturbawhom f'tali pusses. Dan gie manifestament ippruvat waqt it-trattazzjoni.

Kull konsiderazzjoni dwar titlu - dwar min hu verament is-sid ta' dawk il-kmamar u tal-arja sovrastanti - huwa f'dan il-kuntest irrilevanti, ghalkemm b'dan ma jfissirx li l-intimati ma jistghux jiddeducu t-talbiet taghhom f'kawza opportuna.

Ikkonsidrat ukoll li dawn ix-xoghlijiet ma kienux kompletati, altrimenti l-mertu tal-mandat kien ikun ezawrit.

Il-Qorti hi ghalhekk tal-fehma li r-rikorrenti ppruvaw il-jedd taghhom *prima facie* biex jitolbu l-hrug tal-Mandat odjern.

**Irrimedjabbilta`**

Il-fond okkupat mir-rikorrenti hu gja inabitabbli in parti kawza tax-xoghlijiet li sehhew. Hu lampanti li jekk ix-xoghlijiet jitkomplew, din is-sitwazjoni ser tkun aggravata irrimedjabbilment. Kif gja osservat, anke l-mera detenzjoni ttihom jedd ghall- protezzjoni.

Din il-Qorti tishaq li l-iskop ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa intiz ukoll biex jippreserva l-*istatus quo*, liema stat ser jigi irrimedjabbilment imfixxkel jekk ix-xoghlijiet jitkomplew fuq il-bejt in kontestazzjoni.

Ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma li r-rikorrenti irnexxielhom jippruvaw li l-hrug tal-mandat huwa necessarju skont il-Ligi.

**Decide**

Ghaldaqstant, il-Qorti wara li rat l-atti kollha relattivi jirrizultalha li gie ppruvat *prima facie* d-dritt vantat mir-rikorrenti u li wkoll jezistu l-elementi necessarji ghall-hrug tal-Mandat ta’ Inibizzjoni, u ghalhekk **tilqa’ t-talba kif dedotta** ghall-hrug tal-Mandat ta’ Inibizzjoni.

L-ispejjez tal-Mandat jithallsu mill-intimati.

**Degretat.**

**< Sentenza Finali >**

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