MALTA

# QORTI CIVILI

# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF

## JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2015

Mandat Numru. 997/2015/1

Josephine **VELLA**, Anna Vella, Martin Vella u M'Louise Caruana

vs

Christine **GARCIA**

**Il-Qorti:**

Rat ir-Rikors imressaq fid-19 ta' Ġunju, 2015, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, r-rikorrenti talbu li l-Qorti żżomm lill-intimata milli "b'xi mod twaqqa', iġġarraf, tibdel jew tagħmel xi żvilupp fil-kamra mmarkata bin-numru 2 fil-pjanta annessa bħala Dok JV1 li hija parti mill-fond numru 1, Triq iż-Żebbuġ (ġja' Triq Santa Liberata) u liema proprjeta' hija tar-rikorrenti, qua eredi tal-mejjet Grazio Vella, li kien akkwista dan il-fond

permezz ta' kuntratt datat 1 ta' Awissu 1960 fl-atti tan-Nutar George Cassar, anness bħala Dok JV2, liema proprjeta' tinsab ġewwa l-Kalkara". Talbu wkoll li, minħabba n-natura urġenti, il-mandat jintlaqa' provviżorjament;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' Ġunju, 2015, li bih laqgħet it-talba b'mod provviżorju għall-finijiet tal-artikolu 875(2) tal-Kap 12, ordnat in-notifika lill-intimata bi żmien għat-Tweġiba, u qiegħdet ir-Rikors għas-smigħ tat-30 ta' Ġunju, 2015;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimata waqt is-smigħ tallum, u li biha laqgħet għat-talba tar-rikorrenti billi ċaħdet li hija għamlet, jew li għandha fi ħsiebha tagħmel l-ebda xogħol ta' twaqqiegħ, tiġrif, tibdil jew żvilupp fil-ġid tar-rikorrenti, lanqas fil-kamra bin-numru 2 murija fil-pjanta esebita bħala Dok JV1. Minħabba f'hekk, qalet li r-rikorrenti ma għandhom l-ebda drittijiet x'jikkawtelaw bil-ħruġ tal-Mandat, lanqas ta' natura *prima facie*. Żiedet tgħid li x-xogħlijiet kollha li qiegħda tagħmel qegħdin isiru fi ħwejjiġha stess u f'ambjenti li r-rikorrenti ma għandhomx aċċess għalihom u b'dawn ix-xogħlijiet ma hija qiegħda tagħmel l-ebda ħsara lill-ġid tar-rikorrenti, u għalhekk lanqas hemm ħtieġa għall-ħruġ tal-Mandat minnhom mitlub minħabba li la hemm u lanqas hemm il-biżgħa li jinkisrulhom xi drittijiet li jista' jkollhom. Temmet tgħid li t-talba tar-rikorrenti għal-ħruġ tal-Mandat ma tissodisfax ir-rekwiżiti tal-liġi;

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet;

Semgħet is-sottomissjonijiet tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tallum li bih ħalliet ir-Rikors għall-provvediment;

***Ikkunsidrat:***

Illi tqis li r-rikorrenti jridu jżommu lill-intimata milli twaqqa' jew tagħmel xogħlijiet f'kamra li huma jgħidu li hija tagħhom;

Tqis li r-rikorrenti jgħidu li l-imsemmija kamra tagħmel minn post li missierhom, Grezzju Vella (illum mejjet), kien kiseb mingħand l-aħwa Moran bis-saħħa ta' kuntratt ta' enfitewsi li ma tagħlaqx tal-1 ta' Awwissu, 1960[1], fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar. Minn dak li

[1] Dok "JV2", f'paġġ. 7 – 12 tal-atti (ħasra li l-paġna kruċjali li tfisser il-post miksub ma tirriżultax mad-dokument esebit)

jissemma fl-istess kuntratt, jidher li missier ir-rikorrenti kiseb, mal-benefikati li kienu diġa mibnija, art li fuqha kellu jtella' benefikati, bħala waħda mill-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika, imma jingħad ukoll li "*fl-istess porzjoni ta' art trasferita b'dana l-att tinsab kamra tal-bricks bis-saqaf taż-żingu li ġiet ukoll trasferita b'ċens peress li l-kejl minnha okkupat huwa inkluż fil-kapaċita' fuq imsemmija ta' 57 qasba kwadra*";

Tqis li l-intimata tokkupa fond li jmiss minn ġenb minnhom, mal-post miksub minn missier ir-rikorrenti. Iż-żewġ postijiet għandhom id-dħul tagħhom minn Triq iż-Żebbuġ (li qabel kienet magħrufa bħala Triq Santa Liberata), fil-Kalkara;

Tqis li l-kamra li dwarha tressaq dan ir-rikors tinsab fil-parti ta' ġewwa tal-post miksub minn missier ir-rikorrenti u f'waħda mill-ġnub li jmiss mal-ġid f'idejn l-intimata[2]. Il-ġid li jinsab f'idejn l-intimata f'xi żmien kien jappartieni lill-awturi tar-rikorrenti[3];

Tqis li l-intimata ressqet talba mal-awtorita' kompetenti biex tikseb permess għal żvilupp. Tul il-proċess miżmum mill-imsemmija awtorita', r-rikorrenti segwew u ħadu sehem[4];

Tqis li r-rikorrenti ma għandhomx aċċess għall-kamra li dwarha huma qegħdin iressqu din il-proċedura, u dan ilu hekk għal snin;

Tqis li jirriżulta li, qabel ma tressaq ir-rikors tal-lum, kien beda jsir tneħħija tas-saqaf tal-imsemmija kamra[5]. Il-Perit imqabbad mill-intimata xehed li s-saqaf kien f'qagħda perikolanti u l-ħsieb kien li jitneħħa s-saqaf biex jitneħħa l-periklu: żied jgħid li l-kamra mertu ta' din il-proċedura ma kenitx tagħmel parti mill-iżvilupp li dwar l-intimata talbet il-ħruġ tal-permessi mingħand l-awtorita'[6];

Tqis li x-xogħol li kien inbeda biex jitneħħa s-saqaf twaqqaf minnufih kemm ilu li t-talba tar-rikorrenti ntlaqgħet provviżorjament u ma ntwera li sar l-ebda xogħol ieħor fl-imsemmija kamra;

Tqis li l-għan ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat[7];

---

[2] Dok "ABC5", f'paġ. 23 tal-atti
[3] Xhieda tar-rikorrenti Anna Vella 30.6.2015
[4] *Ibid.*
[5] Ara Dok "AV2", f'paġ. 18 tal-atti
[6] Xhieda tal-A.I.Ċ Albert Borġ Costanzi 30.6.15
[7] Art. 873(1) tal-Kap 12

Tqis li 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* l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant[8]. 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 alternativi. 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 mhuwiex 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 preċiżi li fihom it-talba għall-ħruġ ta' dan il-Mandat għandha jew tintlaqa' jew tiġi miċħuda[9];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meżż proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[10]. 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;

Tqis li, għal dak li jirrigwarda l-jeddijiet mad-daqqa t'għajn tagħhom, il-kwestjoni bejn il-partijiet hija waħda ta' identita' tal-kamra li dwarha jitkellmu. Minn qari xieraq tal-atti u l-provi dokumentali mressqa, ma jidhirx li għandu jkun hemm dubju dwar liema hija l-kamra li fiha sar xi xogħol li minnu jilmintaw ir-rikorrenti, u lanqas ma jidher li l-intimata jew il-perit imqabbad minnha kellhom f'moħħhom xi kamra oħra;

---

[8] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)
[9] Art. 875(3) tal-Kap 12
[10] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***

Tqis li l-kwestjoni fil-qofol hija dwar ir-rivendika ta' min huwa tabilħaqq sid dik il-kamra. Filwaqt li r-rikorrenti jgħidu li dik hija sewwasew il-kamra li tinsab murija fil-pjanta mehmuża mal-kuntratta ta' konċessjoni enfitewtika li bih missierhom kiseb il-fond[11]; l-intimata (l-aktar permezz tal-perit imqabbad minnha) tisħaq li dik il-kamra mhijiex l-istess waħda li r-rikorrenti jsemmu u hemm ċirkostanzi li jidhru li juru li dan huwa l-każ[12];

Tqis li l-kwestjoni ta' min hu sid ta' xi ġid immobbli mhijiex waħda li tinqata' fuq il-bażi tal-*prima facie* u din il-proċedura mhijiex maħsuba biex tingħata xi fehma dwar dan. Tqis ukoll li filwaqt li l-kuntratt tal-1960 jgħid li l-kamra li kien hemm kienet imsaqqfa b'saqaf taż-żingu, il-kamra li l-partijiet jitkellmu dwarha kellha saqaf b'materjal ieħor u dan jista' joħloq dubju dwar jekk tabilħaqq dak li qiegħed isir xogħol fuqu kienx jagħmel parti minn dik il-proprjeta' li kien kiseb missier ir-rikorrenti. Minbarra dan, ħareġ mix-xhieda tar-rikorrenti nfushom li, kif kien intrabat li jagħmel fl-istess kuntratt, missierhom kien bena benefikati ġodda fl-art lilu konċessa u dan jinkludi kamra li tmiss mal-kamra mertu tal-każ;

Tqis għalhekk li ma ntweriex tajjeb biżżejjed il-jedd mad-daqqa t' għajn tar-rikorrenti fuq l-imsemmija kamra u li dan il-jedd iridu juruh fi proċedura li trid tgħarbel il-kwestjoni tat-titolu fil-mertu u mhux f'din l-għamla ta' proċedura;

Tqis ukoll li huwa minnu li jekk kemm-il darba jintwera li l-ħaġa li r-rikorrent irid li jżomm li ma ssirx bil-ħruġ tal-Mandat tkun diġa' saret, ma jibqax lok biex it-talba tal-ħruġ tal-istess Mandat tintlaqa', ladarba l-iskop tat-twaqqif ikun inġab fix-xejn[13]. F'dan il-każ, għalhekk, il-Qorti mhijiex sejra tqis dak li sar qabel tressaq ir-rikors, ladarba ntwera li ma sar l-ebda xogħol minn dak il-waqt li l-intimata laqgħet in-notifika tal-atti tar-rikors li kien intlaqa' provviżorjament;

Tqis ukoll li l-ħtieġa għall-ħruġ ta' Mandat bħal dan tintrabat sewwa ma' l-fatt jekk il-ħsara li minnha l-parti rikorrenti tilminta tistax tkun waħda li 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[14], jiġi nieqes it-tieni element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li jekk kemm-il darba għandu jirriżulta 'l quddiem li l-kamra mertu tal-kwestjoni hija tabilħaqq ġid tar-rikorrenti, huma ma għandhomx x'jitilfu

[11] Dok "JV1", f'paġ. 6 tal-atti
[12] Ara b'eżempju, d-Dokti "ABC1" u "ABC3" f'paġġ. 19 u 21 tal-atti
[13] P.A. RCP **23.7.2001** fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet ***James Pearsall et noe vs Maurice Żarb Adami et noe***
[14] P.A. AM **2.1.1993** fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet ***Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe***

jekk kemm-il darba jsir xogħol fiha. Dan qiegħed jingħad għaliex ir-rikorrenti għandhom għad-dispożizzjoni tagħhom rimedji ġudizzjarji effettivi u fejjieda li jagħtuhom dak li huwa tagħhom. Il-Qorti qiegħda żżomm quddiem għajnejha f'dan ir-rigward il-fatt li kull xogħol li l-intimata tista' tagħmel fl-imsemmija kamra millum 'il quddiem taf li huwa xogħol f'ambjent pretiż mir-rikorrenti bħala tagħhom (u għalhekk mhux aktar f'bona fidi li huwa ġid tagħha li mhuwiex kontestat), u kif ukoll id-dikjarazzjoni tal-perit xhud tal-intimata li t-tneħħija tas-saqaf tal-kamra kien biss maħsub bħala tneħħija ta' periklu u li l-kamra la sejra titwaqqa' u lanqas tagħmel parti mill-iżvilupp li kienet applikat għalih;

Tqis li dawn iċ-ċirkostanzi kollha jimmilitaw sewwa kontra l-ħtieġa li jinħareġ il-Mandat mitlub, u minħabba f'hekk, il-Qorti tasal għall-fehma li ma jeżistux l-elementi mitluba mil-liġi għall-ħruġ tal-Mandat;

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

**Tiċħad it-talba** tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat minnhom mitlub billi ma jeżistux l-elementi li trid il-liġi għall-ħruġ tiegħu;

**Tħassar *contrario imperio*** d-degriet tagħha tad-19 ta' Ġunju, 2015, safejn laqgħet it-talba b'mod provviżorju; u

**Tordna** li, fiċ-ċirkostanzi, l-ispejjeż ta' din il-proċedura jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet.

## < Sentenza Finali >

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