FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM, il-Hamis 18 ta' Frar, 2016

Rik. Nru. 120/16JRM

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 120/16 fl-ismijiet:

Janet **SALIBA** bħala mandatarja speċjali ta' ommha Rita Saliba li hi assenti minn Malta

vs

Franco **SAMMUT**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fis-27 ta' Jannar, 2016, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, ir-rikorrenti *nomine* talbet li l-Qorti żżomm lill-intimat milli, "jibni jew ikompli jibni jew jissokta fil-kostruzzjoni li l-intimat jew persuni minnu nkarigati qegħdin jesegwixxu fil-*plot* numru 10

fl-art imsejħa '*Tad-Daħla*' ossia '*Ta' Srajgu*' limiti tar-Rabat, Malta, preċiżament fil-fond bl-isem '*Country House*', Santa Katerina fil-limiti tar-Rabat, Malta ossia l-kostruzzjoni jew l-iżvilupp indikat fil-premess tal-MEPA PA 5207/09 stante illi l-intimat invada u qed jinvadi l-passaġġ komuni li għandha r-rikorrenti flimkien ma' terzi u liema passaġġ imiss mal-proprjeta' tar-rikorrenti ossia *plot* 1 fl-art imsejħa '*Tad-Daħla*' ossia '*Ta' Srajgu*' L/O Rabat Malta u stante illi l-intimat mhux qed jibni skond il-permess tal-MEPA anzi bi ksur tal-istess permess u addirittura peress li fl-applikazzjoni li wasslet għall-ħruġ tal-istess permess l-intimat naqas milli jindika fatturi li kienu rilevanti għad-determinazzjoni tal-istess" u dan kif imfisser f'rapport maħruġ fl-14 ta' Jannar, 2016, minn perit arkitett imqabbda mill-istess rikorrenti;

Rat id-degriet tagħha tas-27 ta' Jannar, 2016, li bih laqgħet b'mod provviżorju l-Mandat, ordnat li l-intimat ikun notifikat bl-atti b'sebat ijiem għat-Tweġiba, u qiegħdet ir-Rikors għas-smigħ tad-9 ta' Frar, 2016;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimat fl-4 ta' Frar, 2016, li biha laqa' għat-talba tar-rikorrenti billi, b'mod preliminari, qajjem il-kwestjoni tas-siwi tan-notifika li saritlu tal-atti tal-Mandat billi qal li l-att tħalla "fuq ġebla fil-*plot* tiegħu" mill-uffiċjal eżekuttiv li ntbagħat mill-Qorti biex iwettaq in-notifika u li dan sar mingħajr ma tħarsu l-proċeduri legali. Laqa' fil-mertu billi qal li t-talba għall-ħruġ tal-Mandat ma jmisshiex tintlaqa' bl-ebda mod, iżda l-iżjed safejn it-talba saret dwar "invażjoni ġa' perpetrata" u safejn l-"iżvilupp mhux kopert mill-premessi relattivi tal-Awtorita' kompetenti". Għadda mbagħad biex jagħmel sottomissjonijiet dwar l-elementi li l-liġi titlob għall-ħruġ tal-Mandat fid-dawl ta' ċirkostanzi fattwali li jolqtu l-kwestjoni;

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet u rat il-provi dokumentali mressqin minnhom;

Semgħet it-trattazzjoni estensiva tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tar-Rikors;

Rat id-degriet tagħha tad-9 ta' Frar, 2016, li bih ħalliet ir-Rikors għall-provvediment kamerali;

Ikkunsidrat:

Illi tqis illi r-rikorrenti trid li l-intimat, jew nies imqabbdin minnu, jieqfu minn kull bini li għaddej fuq sit tiegħu li dwaru kiseb permess ta' żvilupp; Tqis li r-rikorrenti hija mandatarja ta' ommha (u missierha) msiefra[1];

Tqis li r-rikorrenti *proprio* kisbet il-*plot* minnha indikat b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli mingħand il-ġenituri tagħha Ġovanni u Marija Scicluna, bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Abela tat-18 ta' Ottubru, 2009[2], fuq liema att dehret ir-rikorrenti bħala prokuratriċi tagħha;

Tqis li fuq l-imsemmi kuntratt jingħad li l-art mogħtija lir-rikorrenti *proprio* kienet tintlaħaq minn żewġ mogħdijiet tar-raba' li jiżbokkaw fi Triq Santa Katerina "ta wiesa ta' cirka punt sebgħa ħamsa ta' metru"[3];

Tqis li l-intimat jgħid li kiseb il-fond bl-isem ta' "*Country House*" flimkien ma' żewġ (2) qatgħat maqsuma ta' raba jmissu magħha fil-qasam imsejjaħ '*id-Daħla tal-Musmar*' jew '*Ta' Strajgu*' bis-saħħa ta' kuntratt tal-21 ta' Jannar, 2004, fl-atti tan-Nutar Mary Grech Pace. F'dak iż-żmien, ir-razzett kien maqtugħ għalih waħdu minn kull bini ieħor[4];

Tqis li fl-24 ta' Novembru tal-2009 l-intimat talab il-ħruġ ta' permess għal żvilupp sħiħ ta' twaqqigħ tar-razzett minnu mixtri u l-bini minfloku ta' żewġ postijiet[5];

Tqis li fis-7 ta' April, 2014[6], l-Awtorita' kompetenti ħarġet permess għat-twaqqigħ tar-razzett u t-titligħ ta' post wieħed;

Tqis li l-bini li qed jittella' mill-intimat imiss ma' binja ġdida ta' terzi[7], li ttellgħet qabel ma l-intimat waqqa' r-razzett mixtri minnu, u l-faċċata tiegħu tagħti għal fuq mogħdija mhix asfaltata u m'usa' ftit aktar minn żewġ (2) metri[8];

Tqis li sat-13 ta' Jannar, 2016, il-binja tal-intimat kienet waslet sal-livell tat-tisqif tas-sular terran[9];

---

1 Dok "1" f'paġġ. 66 – 9 tal-atti
2 Dok "2", f'paġġ. 70 – 4 tal-atti
3 Dok "2", f'paġ. 71 tal-atti
4 Dokti "03", "04", "6D" u "6E" f'paġġ. 33 – 4 u 48 – 9 tal-proċess
5 Dok "1", f'paġ. 29 tal-atti
6 Dok "1", f'paġ. 30 tal-atti
7 Dokumenti f'paġġ. 10 – 1 tal-atti
8 Xhieda tal- A.I.Ċ. Elena Borġ Costanzi f'paġ. 78 tal-atti
9 *Ibid.* f'paġ. 75 tal-atti

Tqis li, fl-14 ta' Jannar, 2016[10], perit arkitett imqabbda mir-rikorrenti wettqet *survey* fuq il-post u fasslet rapport ta' dak li rat;

Tqis li tlitt ijiem wara, u fuq rapport li sar, uffiċjali mill-Awtorita' marru fuq is-sit fejn qiegħed jibni l-intimat biex jaraw ix-xogħlijiet li kienu qegħdin isiru, iżda ma waqqfux lill-intimat mix-xogħlijiet[11];

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[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[13]. 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[14];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meżż proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[15]. 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'

[10] Dok "JS1", f'paġġ. 6 sa 17 tal-atti
[11] Xhieda tal-intimat f'paġ. 83 tal-atti
[12] Art. 873(1) tal-Kap 12
[13] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)
[14] Art. 875(3) tal-Kap 12
[15] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***

Inibizzjoni tintlaqa', ikun ifisser li l-jedd huwa ppruvat. 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-egħmil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu fil-waqt li ressaq it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li, safejn jirrigwarda l-element tal-ħtieġa tal-ħruġ tal-Mandat, dan jimplika xi ħaġa iżjed minn skomdu jew diffikulta' għall-parti li tkun talbet il-ħruġ ta' dak il-Mandat[16]. Il-preġudizzju li l-parti rikorrenti tkun trid twaqqaf irid ikun wieħed li ma jkunx hemm rimedju ieħor għalih jekk mhux bil-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li, jekk kemm-il darba huwa minnu li fit-titligħ tal-binja l-ġdida, l-intimat ħareġ 'il barra mil-linja li r-razzett li kien kiseb kien joħroġ fuq il-mogħdija ta' quddiemu, dan ma joħloqx b'daqshekk biss il-ħtieġa għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li l-istess ħaġa tgħodd għaċ-ċirkostanza fejn ir-rikorrenti tallega li l-bini li tiela' qiegħed isir bi ksur tal-permessi maħruġa jew li saħansitra safejn il-permessi maħruġa nkisbu b'xi sura ta' tagħrif qarrieq li ta l-intimat jew il-perit imqabbdin minnu;

Tqis li, f'dan ir-rigward, il-fatt waħdu li persuna tkun qiegħda twettaq żvilupp mhux konformi mal-permessi maħruġa ma jagħtix lil terza persuna l-jedd li tipprova twaqqfu u lanqas, milli jidher, l-interess ġuridiku biex iniedi proċeduri ġudizzjarji għal dan il-għan[17]. Kif jingħad f'kull permess ta' żvilupp li jinħareġ, l-għoti ta' permess bħal dak jingħata dejjem bla ħsara għall-jeddijiet ta' terzi, u huwa biss fejn tali terzi juru li jistgħu jġarrbu ħsara diretta bi żvilupp li l-liġi tnissel l-interess ġuridiku għall-għoti ta' rimedju[18];

Tqis li, f'kull każ, it-twettiq innifsu tal-proġett maħsub mill-intimat ma jissarrafx fi ħsara jew preġudizzju tali li jġib lir-rikorrenti bla rimedji oħra disponibbli għaliha f'każ li l-istess intimat ma jżommx ma' dak li ġie awtorizzati li jwettaq u safejn jolqot l-interessi jew il-jeddijiet tal-istess rikorrenti;

---

[16] Kumm **26.5.1995** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Cassar Pulliċino noe vs Caruana Curran noe*** (Kollez. Vol: **LXXIX.iv.1387**)
[17] B'eżempju P.A. GV **29.3.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr Philip Galea et vs Tigne' Developments Co Ltd et***
[18] App. Ċiv. **28.2.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Eminyan vs Mousu' pro et noe*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.429**)

Tqis, għalhekk, li t-twaqqif tal-intimat milli jissoktaw x-xogħlijiet li għalihom applika mhuwiex ir-rimedju waħdien li r-rikorrenti *nomine* għandha għad-dispożizzjoni tagħha f'dan il-każ;

Tqis li dwar il-jedd mad-daqqa t'għajn li r-rikorrenti *nomine* imissha turi li għandha, jidher li dan jirrigwarda l-fatt tal-ħarsien tal-jedd ta' mogħdija li hija tgħid li jinsab mhedded bil-binja li jrid itella' l-intimat;

Tqis li dan il-jedd ma jirriżultax. Fl-ewwel lok, mit-titolu tagħha (maħluq mill-kuntratt ta' donazzjoni), jirriżulta li l-mogħdija li twassal għall-art donata lir-rikorrenti *proprio* jmissha tkun ta' wisgħa ta' ħamsa u sebgħin ċentimetru (75 ċm). Fil-każ tal-wisgħa tal-mogħdija quddiem il-binja li qiegħda ssir mill-intimat, din il-mogħdija hija wiesa' aktar minn mitejn ċentimetru (200ċm). Fit-tieni lok, mill-provi mressqa f'dan l-istadju ma jirriżultax jekk il-medda tal-mogħdija quddiem il-binja tal-intimat hijiex art komuni (kif tallega r-rikorrenti fir-rikors promotur) jew jekk hijiex suġġetta biss għal servitu' ta' passaġġ u, f'dak il-każ, ta' liema natura. Dwar l-aggravju tal-bini li tiela' bi ksur tal-permess maħruġ, il-Qorti ttenni dak li qalet aktar qabel;

Tqis għalhekk li lanqas dan l-element tal-ħarsien tal-jedd *prima facie* ma ntwera li jirriżulta kif mistenni;

Tqis ukoll li bil-fatt waħdu li r-rikorrenti tallega li ntmess il-jedd tagħha dwar il-mogħdija, il-proċedura mnedija minnha għall-ħruġ tal-Mandat ma tistax tintlaqa' xorta waħda. Dan jingħad għaliex ħareġ mill-provi li sa żmien qabel ma tqabbdet il-perit u sa ma tressaq dan ir-Rikors, l-intimat kien diġa' bena f'għoli ta' aktar minn sular u l-Mandat ma jistax jintuża biex iżżomm lil xiħadd milli jwettaq xi ħaġa li diġa' wettaqha. Il-jedd ta' mogħdija jintuża fil-livell tal-mogħdija, u ma huwa tal-ebda fejda għar-rikorrenti li tipprova twaqqaf lill-intimat milli jkompli jgħolli lil hinn mit-tieni sular sabiex tħares l-interessi li jista' jkollha dwar il-mogħdija. Dan kollu jingħad ukoll fid-dawl tal-fatt li jekk kemm-il darba joħroġ, fi proċeduri li jinbdew quddiem is-sede xierqa, li l-intimat tassew invada l-mogħdija, irid iġorr hu l-konsegwenzi ta' dak li jkun tella' u dak li għad jista' jtella' b'għajnejh miftuħa u kif imwiddeb bi ksur ta' xi jedd tar-rikorrenti;

Tqis, għalhekk, li r-rikorrenti naqset li turi li jeżistu l-elementi mitluba mil-liġi biex tista' tintlaqa' t-talba tagħha għall-ħruġ tal-Mandat minnha mitlub;

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

Tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat, ladarba jonqsu l-elementi mitluba mil-liġi għall-ħruġ tiegħu;

Tħassar *contrario imperio* d-degriet tagħha tas-27 ta' Jannar, 2016, safejn kienet laqgħet it-talba b'mod provviżorju; u

Tordna li l-ispejjeż jitħallsu mir-rikorrenti *nomine*.

Mogħti kameralment illum, il-Hamis 18 ta' Frar, 2016.

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

Carmen Scicluna
Deputat Registratur