FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM, it-Tlieta 23 ta' Frar, 2016

Rik. Nru. 140/16JRM

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 140/16 fl-ismijiet:

Josephine **CACHIA**

vs

DALCO LIMITED (C – 81012)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fid-29 ta' Jannar, 2016, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, ir-rikorrenti talbet li l-Qorti żżomm lill-kumpannija intimata milli tagħmel "kull tip ta' xogħol ta' twaqqigħ, kostruzzjoni u kull tip ta' xogħol ieħor fuq il-blokka ta' appartamenti *Micallef Sultana Court* fi Triq Bella Vista, San Ġwann, li permezz tiegħu is-soċjeta' intimata tużurpa u/jew b'kull mod ieħor iċċaħħad lill-esponenti

mid-drittijiet proprjetarji tagħha fuq il-bitħa li tifforma parti integrali mill-istess appartament”;

Rat id-degriet tagħha tad-29 ta’ Jannar, 2016, li bih laqgħet b’mod provviżorju l-Mandat, ordnat li l-kumpannija intimata tkun notifikata bl-atti b’sebat ijiem għat-Tweġiba, u qiegħdet ir-Rikors għas-smigħ tal-11 ta’ Frar, 2016;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-kumpannija intimata fil-5 ta’ Frar, 2016, li biha laqgħet għat-talba tar-rikorrenti billi qalet li r-rikorrenti ma għandhiex raġun titlob il-ħruġ tal-Mandat minħabba li ma jeżistux l-elementi mitluba mil-liġi biex tista’ tagħmel dan. B’mod partikolari, tgħid li r-rikorrenti naqset għal kollox li tressaq prova ta’ x’inhu l-jedd mad-daqqa t’għajn li fuqu ssejjes it-talba tagħha. Iżżid tgħid li t-titolu tal-bitħa msemmija fir-Rikors jinsab għand l-intimata, li saħansitra għandha titolu garantit u reġistrat mar-Reġistru tal-Artijiet, wara li kisbitha b’kuntratt pubbliku. Min-naħa l-oħra, ir-rikorrenti ma wiret l-ebda titolu, anzi semmiet kemm aktar minn sura waħda ta’ titoli: donazzjoni u preskrizzjoni, li jwaqqgħu lil xulxin;

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

Rat l-atti kollha tar-Rikors;

Rat id-degriet tagħha tal-11 ta’ Frar, 2016, li bih ħalliet ir-Rikors għall-provvediment kamerali;

Ikkunsidrat:

Illi tqis illi r-rikorrenti trid li l-kumpannija intimata tinżamm milli b’xi mod tagħmel xi xogħlijiet ta’ bini jew bini mill-ġdid ġewwa bitħa li tmiss ma’ appartament li bintha tgħix fih. Hija tgħid li l-bitħa, li wieħed jidħol għaliha biss mill-istess appartament, tagħmel parti mill-ġid tagħha u mhux tal-kumpannija intimata (minn issa ’l hemm imsejħa “Dalco”);

Tqis li Dalco qiegħda twettaq proġett ta’ twaqqigħ ta’ bini li jmiss mal-bitħa msemmija u t-titligħ minfloku ta’ binja ġdida li dwarha kisbet il-permessi meħtieġa mill-Awtorita’ kompetenti;

Tqis li bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Anthony Attard tas-7 ta' Mejju, 1981[1], ir-rikorrenti kisbet mingħand missierha Joseph Micallef b'titolu ta' sub-enfitewsi li ma tagħlaqx u b'seħħ mis-6 ta' Frar ta' dik l-istess sena, blokka bini msejħa "Blokk 'D'" li tinsab fi Triq San Ġużepp, San Ġwann u l-blokka bini msejħa "Blokk 'G'" fi Triq Bellavista, San Ġwann, għajr għall-appartamenti f'dan l-imsemmi blokk bini li jġibu n-numri wieħed (1) u tlieta (3) li tħallielhom l-użu tal-intrata;

Tqis li l-imsemmija blokok ta' bini kienu nbnew mill-imsemmi Joseph Micallef fuq art li kien kiseb b'enfitewsi mingħand wieħed Feliċ Borġ b'kuntratt tad-19 ta' Novembru tal-1956, fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt;

Tqis li, bis-saħħa ta' kuntratt tat-22 ta' Lulju, 1986[2], fl-atti tal-istess Nutar Anthony Attard, ir-rikorrenti w żewġha Emanuel fdew is-sub-ċens impost fuq il-ġid konċess lilha fil-kuntratt tal-1981, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra, u xtraw l-użufrutt tat-tliet kwarti ($^3/_4$) fuq is-sehem tan-nofs ($^1/_2$) mhux maqsum tas-sub-dirett dominju tal-imsemmi ġid;

Tqis li fl-istess att nutarili jissemma li l-ġid milqut b'dak il-kuntratt kien imdaħħal fir-Reġistru tal-Artijiet bid-denunzja numru wieħed żbarra sitta u tmenin (1/86) u tnejn żbarra sitta u tmenin (2/86) rispettivament;

Tqis li bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tat-22 ta' Diċembru, 2014[3], Dalco kisbet b'titolu ta' *datio in solutum* mingħand RoyMose Limited bosta ġid immobbli f'San Ġwann – imfisser ġenerikament fl-istess att bħala "*the San Ġwann Property*" – fosthom l-appartament numru tlieta (3) li jinsab fit-tieni sular u li jagħmel mill-Blokka "Ħ", bl-isem ta' "*Sun View Flats*" (li jagħmlu mill-binja bl-isem ta' "*Micallef-Sultana Court*") u li jinkludi fih kamra li tmiss miegħu "*which room use(d) to form part of the apartment numbered six (6) forming part of the adjacent block known as 'Block G'*" u li tmiss mit-tramuntana mal-ġid tar-rikorrenti (u żewġha) u l-aventi kawża minnhom;

Tqis li b'kuntratt pubbliku ieħor fl-atti tal-istess Nutar Micallef tad-29 ta' Ottubru, 2015[4], saret kjarifika dwar parti mill-ġid miksub minn Dalco fis-"San Ġwann Property" fuq imsemmi u fit-termini hemm imfissra;

Tqis li t-titolu tal-appartament mertu ta' din il-proċedura u li hu ġid tar-rikorrenti jinsab reġistrat mar-Reġistru tal-Artijiet (f'isem ir-rikorrenti u żewġha)[5], taħt titolu garantit;

---

[1] Dok f'paġġ. 113 sa 122 tal-atti
[2] Dok f,paġġ. 104 sa 112 tal-atti
[3] Dok "A", f'paġġ. 15 sa 34 tal-atti
[4] Dok "B", f'paġġ. 35 sa 42 tal-atti

Tqis li, min-naħa tagħha, it-titolu tal-ġid miksub minn Dalco jinsab reġistrat ukoll b'titolu garantit mar-Reġistru tal-Artijiet[6], sal-waqt li ntalab il-ħruġ tal-Mandat, l-intimat kien laħaq bena sa qabel ma laħaq il-livell tat-tieni sular;

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];

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 alternattivi. 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 mezz 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-egħmil li minnu qiegħed jibża' ir-rikorrent, jistax jintilef darba għal

---

[5] Dok "D", f'paġġ. 76 sa 87 tal-atti
[6] Dok. "Ċ", f'paġġ. 43 sa 75 tal-atti
[7] Art. 873(1) tal-Kap 12
[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***

dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu fil-waqt li ressaq it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li l-qofol tal-kwestjoni li dwarha r-rikorrenti talbet il-ħruġ tal-Mandat tikkonsisti fis-soluzzjoni ta' min huwa tabilħaqq sid il-bitħa interna;

Tqis li, mad-daqqa t'għajn, filwaqt li t-titolu reġistrat minn Dalco juri li l-ambjenti li jinkludu l-parti li dwarha hemm kwestjoni jaqgħu fi ħdan it-titolu garantit li tgawdi minnu, ma jistax jingħad l-istess għat-titolu garantit li għandha f'idejha r-rikorrenti dwar l-appartament numru erbgħa (4) u li minnu ma jidherx li l-imsemmija bitħa hija inkluża;

Tqis li, safejn ir-rikorrenti trid li l-jedd tagħha għall-bitħa jitnissel miż-żmien li dik il-bitħa ilha mgħaqqda mal-appartament, għandu jingħad li hu prinċipju aċċettat u miżmum li dritt li ż-żamma meħtieġa, ukoll fil-każ ta' preskrizzjoni akkwiżittiva t-twila, trid tkun waħda li biha il-pussessur iżomm dik il-ħaġa bħala tiegħu[11]. Bla ma tidħol fil-mertu tal-każ u filwaqt li tistrieħ biss fuq l-atti li għandha quddiemha f'dan l-istadju, il-Qorti tqis li r-rikorrenti naqset milli turi mqar fuq il-livell tal-*prima facie* dan il-jedd tagħha fuq l-ambjent (bitħa) in kwestjoni. L-allegazzjoni tar-rikorrent dwar din iż-żamma titwaqqa' bil-prova tad-dokument imressaq minnha nnifisha li bih hi (u żewġha) kisbu l-ġid li suppost jgħodd miegħu l-bitħa, li ma tissemma mkien. Għall-kuntrarju, fl-irjieħ imsemmija tal-Blokka "G", joħroġ ċar li fuq dik in-naħa (il-Punent) dik il-binja tmiss mal-Blokk "Ħ", li hija biċċa mis-"San Ġwann Property" miksuba minn Dalco;

Tqis li, mill-bqija, biex isir stħarriġ xieraq u li jistabilixxi b'mod definittiv tat-titolu għall-bitħa lil hinn minn dak li joħroġ miċ-ċertifikati tat-titolu, ikun jitlob li l-kwestjoni titqiegħed għal eżami li ma jaqax fil-parametri tal-*prima facie*. F'dan ir-rigward, il-jeddijiet li r-rikorrenti jista' talvolta jkollha fuq il-bitħa msemmija jibqgħu bla mittiefsa;

Tqis, madankollu, li dan ma jissarrafx f'jedd mad-daqqa t'għajn u lanqas ma jwassal biex iqajjem dubju fuq it-titolu garantit miksub minn Dalco b'mod li jsejjes l-element meħtieġ biex tista' tintlaqa' t-talba tal-istess rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat minnha mitlub;

Tqis li minn dawn iċ-ċirkostanzi titnissel ekwivoċita' li xxejjen il-pretensjoni tal-jedd pretiż mir-rikorrenti, imqar mad-daqqa t'għajn;

---

[11] App. Ċiv. **18.1.1974** fil-kawża fl-ismijiet ***Antonio Micallef Decaro vs Ġużeppi Gatt et***

Tqis li għalhekk li ladarba ma jirriżultax wieħed mill-elementi meħtieġa biex il-Qorti tkun tista' tilqa' t-talba għall-ħruġ tal-Mandat mitlub, mhuwiex il-każ li l-Qorti tistħarreġ jekk jirriżultawx ukoll l-elementi l-oħrajn mitluba mil-liġi biex ikun jista' jinħareġ il-Mandat mitlub;

Tqis li dan kollu jingħad fid-dawl tal-fatt li jekk kemm-il darba joħroġ li, fi proċeduri li jinbdew quddiem is-sede xierqa, Dalco tassew invadiet xi parti mill-ġid tar-rikorrenti, trid iġġorr hi l-konsegwenzi ta' dak li tkun wettqet u dak li għad tista' twettaq b'għajnejh miftuħa u kif imwiddba bi ksur ta' xi jedd tar-rikorrenti;

Għaldaqstant, il-Qorti ssib li jonqsu l-kundizzjonijiet biex it-talba għall-ħruġ tal-Mandat tista' tintlaqa';

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 tad-29 ta' Jannar, 2016, safejn kienet laqgħet it-talba b'mod provviżorju; u

Tordna li l-ispejjeż jitħallsu mir-rikorrenti.

Mogħti kameralment illum, it-Tlieta, 23 ta' Frar, 2016.

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

Carmen Scicluna
Deputat Registratur