- MANDAT TA' INIBIZZJONI –

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

IMHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Digriet tallum l-Erbgha 30 ta' Marzu 2016.

Rikors Numru: 325/2016/LSO

Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 325/2016/LSO fl-ismijiet:-

1. **Louis Camilleri (K.I.623232M), u martu**
2. **Maria Camilleri (K.I.268045M)**

vs

1. **Paulina Farrugia (K.I.0250664M) u zewgha**

2. John Farrugia (K.I.0098257M) ghal kull interess

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors prezentat mir-rikorrenti Louis (K.I. 623232M) u Maria (K.I. 268045M) konjugi Camilleri datat 2 ta' Marzu 2016 fejn talbu lil din il-Qorti sabiex izzomm l-intimati milli jaghmlu u/jew ikomplu bi xoghlijiet ta' skavar u/jew ta' kostruzzjoni, kemm direttament u kif ukoll *tramite* terzi, liema xoghlijiet sejrin jinvadu l-proprjeta' tal-esponenti fi Triq Ghajn Tuffieha, Mgarr, Malta;

Huma ppremettew li huma proprjetarji ta' porzjoni diviza mill-art (*Plot* nru 5) imsejha Ta' Mrejnu, f'Ghajn Tuffieha Road, limiti tal-Imgarr Malta tal-kejl superficjali ta' crica tlieta u hamsin qasab kwadri (53 q.k.) ekwivalenti ghal cirka mitejn u tnejn u tletin punt sebgha tlieta metri kwadri (232.72m2) konfinanti mil-Lbic mal-imsemmeija triq, mill-Majjistral ma' beni ta' Carmelo Gatt u mix-Xlokk ma' beni tal-eredi ta' Antonia Vassallo;

Rat id-digriet tat-2 ta' Marzu 2016 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghall-15 ta' Marzu 2016; irriservat li tipprovdi definittivament fi stadju utlerjuri, u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta.

Rat ir-risposta tal-intimati Pauline u John konjugi Farrugia datata 8 ta' Marzu 201 a fol 29 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma t-Tlieta 15 ta' Marzu 2016 fejn meta ssejjah ir-rikors deher Dr John Gauci ghall-intimati prezenti. Il-kawza giet posposta. Meta rega' ssejjah ir-rikors deher wkoll Dr Michael Tanti Dougall ghar-rikorrenti prezenti. Dr Gauci esebixxa kopja ta' pjanta annessa mal-att ta' divizjoni tal-25 ta' Gunju 1994 - Dok JG1. Dr Gauci ddikjara li l-pjanta esebita a fol 17 tirrispekkja l-pjanta ta' divizjoni. Dr Tanti Dougall ddikjara li l-pjanta Dok 'F' annessa mal-kuntratt ta' divizjoni tan-Nutar Angelo Vella, ma tirrispekkjax il-kejl indikat fl-istess kuntratt, u huwa l-kejl iddikkjarat fil-kuntratt li ghandu jipprevali. Dr Gauci qabel li fir-rigward tal-kuntratt ta' divizjoni m'hemmx diskrepanza bejn il-kejl kif muri fuq il-pjanta ffirmata mill-kondividendi u l-kejl dikjarat fil-korp tal-kuntratt, pero` fis-sentenza tad-divizjoni (Cit Nru 740/82/FGC) il-kejl tal-porzjoni assenjata lil Emanuel Deguara kien ta' 53q.k. Xehdu bil-gurament taghhom Maria Camilleri u l-Perit David Psaila, liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Ir-rikors gie differit ghal digriet kamerali.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha pprezentati.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-intimati oggezzjonaw ghat-talba primarjament billi jaghmlu riferenza ghall-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Angelo Vella tal-25 ta' Gunju 1994 [1] fejn il-*plot* bin-numru 5, assenjat in divizjoni lil Emmanuel Deguara, l-awtur fit-titlu tar-rikorrenti, hu deskritt fil-kuntratt bil-kejl ta' 187 metri kwadri. Emmanuel Deguara xahar wara, b'kuntratt tad-29 ta' Lulju 1994 biegh l-istess *plot* lir-rikorrenti fejn, izda, gie ddikarat li l-*plot* kien tal-kejl ta' 53 qasab kwadri ekwivalenti ghall-232.72 metri kwadri.

Illi fl-istess kuntratt ta' divizjoni il-porzjoni sitta, li tikkomprendi s-sit proprjeta' tal-intimati, tinkludi l-*plot* 4 u tiddeskrivi dan il-*plot* bil-kejl ta' 241 metri kwadri. Ghalhekk l-intimati isostnu li mhumiex qed jinvadu l-proprjeta' tar-rikorrenti billi qed josservaw il-kejl tal-*plot* 4 skont il-kuntratt tad-divizjoni filwaqt li l-kejl tal-*plot* 5, tar-rikorrenti, huwa inqas minn dak minnhom vantat.

Fid-deskrizzjoni taz-zewg plots assenjati fid-divizjoni hemm riferenza ghall-pjanta annessa mal-kuntratt ta' divizjoni immarkat bhala Dokument 'F'. Madanakollu jirrizulta li hemm diskrepanza bejn il-kejl tal-*plot* 5 kif deskritt fil-kuntratt ta' divizjoni u il-kejl kif muri fuq il-pjanta annessa bhala Dok.F. Din il-pjanta hija esebita bhala **Dok JG1** u tindika bhala *area of each portion* il-kejl ta' 53 sq.*canes* li ghandu l-korrispettiv ta' 232.7 m k. L-intimati jissottomettu li huwa l-kejl ddikjarat fil-kuntratt li ghandu jipprevali u mhux dak indikat fuq il-pjanta.

[1] Dok PF1 a fol 32 *et.sequitur* tal-atti odjerni.

Gie spjegat fix-xhieda ta' Maria Camilleri, r-rikorrenti, li l-kondividendi kellhom jigu assenjati porzjoni ugwali mill-art in mertu b'effett tas-sentenza li ghaddiet in gudikat..

Illi izda, jirrizulta stipulat fil-kuntratt ta' divizjoni stess li dan il-kuntratt "*ghandu jitqies bhala l-esekuzzjoni tas-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili ta' Malta fl-4 ta' Gunju 1993 fil-kawza fl-ismijiet Luigi Camilleri nomine et v Maria Gatt b'citazzjoni numru 740/82 FGC kif emendata in parti b'kunsens unanimu tal-partijiet."*

Jirrizulta ghalhekk minn dak stipulat fid-divizjoni li l-kondividendi ghamlu tibdiliet f'dak dispost fis-sentenza, u dan bi qbil bejniethom.

Dritt

Illi l-hrug ta' dan il-Mandat qed jintalab fit-termini **tal-artikolu 873 (1) u (2) tal-Kap.Tnax tal-Ligijiet ta' Malta.**

Premess li l-ghan ta' talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli taghmel xi haga li tista' tkun ta' hsara jew pregudizzju lil parti li titlob il-hrug tal-mandat (**Art 873 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta).**

Bil-ligi jehtieg li r-rikorrenti juri zewg hwejjeg biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta' mandat bhal dak. L-ewwel haga li jrid juri hi li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrenti tant li bin-nuqqas ta' hrug tieghu ir-

rikorrenti ser isofri pregudizzju;[2] it-tieni haga hi li r-rikorrent ikun jidher li ghandu 'prima facie' dawk il-jeddijiet.[3] Dawn iz-zewg elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug ta' mandat bhal dak; inoltre 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.

Hu pacifiku li din hija mizura ta' natura eccezzjonali **(Grech proprio et nomine vs Manfre)** fuq citat b'dan li jkun hemm il-biza' li jekk ma jinharigx tali mandat id-dritt tar-rikorrenti jintilef ghal dejjem.

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

[2] Ara f'dan is-sens *"**Grech proprio et nomine vs Manfre**"* – A.C. – Dec.14 ta' Lulju 1988 – Vol. LXXII.ii.290; u "***40, Main Street Catering Establishment Limited vs L-Awtorita` tal-Ippjanar"*** (P.A. (RCP) - Dec. 2 ta' Novembru 2010).

[3] Ara f'dan is-sens "***Emmanuel Sammut -v- Josephine Sammut***" P.A. (TM)-dec.5.06.2003.

cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv.

Jedd *'Prima Facie'*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern il-Qorti ser taghmel is-segwenti kostatazzjonijiet.

Il-mandat hu ppernjat fuq il-premessa li r-rikorrenti huma sidien ta' porzjoni diviza mill-art (*Plot* nru.5) imsejha *Ta' Mrejnu,* tal-kejl dan il-*plot* ta' 53 qasab kwadri.

Gie premess ukoll li r-rikorrenti xtraw dan il-*plot* minn Emmanuel Deguara b'att tan-Nutar Tonio Spiteri tad-29 ta' Lulju 1994 (Dok A) filwaqt li Deguara akkwista dan il-*plot* per assenjazzjoni fid-divizjoni in atti Nutar Angelo Vella tal-25 ta' Gunju 1994. Fil-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrenti l-istess plot huwa deskritt bhala konsistenti fil-kejl ta' 53 q.k.

Illi ma hemmx kontestazzjoni li t-titlu tal-intimati jippervjeni mill-istess kuntratt ta' divizjoni fejn il-plot taghhom, plot numru 4, ghandu kejl ta' 241.5 metri kwadri.

Illi l-att ta' divizjoni jipprecedi l-att tal-bejgh favur ir-rikorrenti u f'dak l-att, Emanuel Deguara gie assenjat *plot* 5 izda b'kejl ferm inferjuri ta' 187.m kwadri. Dan mhux konformi mal-kejl indikat ghal dan il-plot fuq il-pjanta annessa mad-divizjoni.

Fil-mori tad-differiment giet esebita kopja tas-sentenza tal-4 ta' Gunju, 1993 (Cit 740/82 FGC) fejn il-Qorti inkorporat dik il-parti tal-perizja teknika li tirrigwarda l-plots in mertu. Fir-rigward taghhom, il-perit irrakkomanda li dak muri fuq

Dok F (il-pjanta esebita wkoll f'dawn l-atti) *tinqasam fi tlett porzjonijiet kull porzjon bil-kejl ta' 53 q.k., il-valur ta' kull porzjon hu ta' Lm200."*[4]

Ikkonsidrat li gie sottomess waqt it-trattazzjoni orali li d-deskrizzjoni fil-kuntratt ghandha tipprevali fuq dak muri fuq il-pjanta annessa mieghu. Izda fil-fehma ta' din il-Qorti, tali sottomissjoni tinvolvi konsiderazzjoni aktar approfondita minn dak akkonsentit illum. Huwa daqstant principju fil-gurisprudenza taghna li pjanta annessa ma' kuntratt hija ikkonsidrata parti integrali mill-ftehim u tohloq stat ta' fatt li jivvinkola lill-kondividendi.[5] B'mod partikolari, fil-kaz in disamina, l-kejl ta' 53 m.k. kien gie stabbilit mill-Qorti li awtorizzat l-istess divizjoni. Huwa minnu li l-klawsola fl-imsemmi kuntratt jaghmel riferenza ghall-volonta' tal-kondividendi, izda l-investigazzjoni dwar il-korrettezza *o meno* tal-pjanta *vis-a-vis* dak iddikjarat jolqot proprju l-mertu ta' din il-vertenza.

Ir-rikorrenti xehdet fis-seduta tal-15 ta' Marzu 2016 u spjegat li hija kienet prezenti anke fuq il-kuntratt ta' divizjoni. B'riferenza ghall-klawsola surriferita fejn gie dikjarat li kien hemm xi tibdiliet f'dak ordnat mill-Qorti, qalet t-tibdiliet kienu jirrigwardaw passaggi u ma rreferewx ghall-art ta' Imrejnu. Qalet li kienet ilha involuta fil-kawza u fid-divizjoni ghal xi tlettax-il sena u kollha kellhom jiehdu porzjoni indaqs. B'hekk ukoll cahdet kategorikament li kellu jkun hemm tnaqqis fil-kejl tal-*plot* assenjat lil Emanuel Deguara.

---

[4] Fol 53 tad-dokumenti annessi man-nota tar-rikorrenti tal-15 ta' Marzu 2016.
[5] A & CE Edwin Calleja v Gaetano Sammut - A.C.15 ta' Marzu 1995

Illi kif gja premess, mhuwiex il-kompitu tal-Qorti f'dawn il-proceduri li tippronunzja ruhha definittivament dwar id-dritt pretiz mir-rikorrenti. Huwa bizzejjed li juru li ghandhom jedd imqar *prima facie* biex igibu l-quddiem it-talbiet taghhom. Fil-kaz tallum, huwa minnu li hemm konflitt fit-titli rispettivi tal-partijiet, izda l-Qorti ma tistax tiskarta s-sahha probatorja tal-att tal-akkwist tar-rikorrenti fejn xtrat 53 q.k. iktar minn ghaxar snin ilu. Lanqas ghandha tiskarta s-sentenza tal-Qorti fejn giet ordnata d-divizjoni tal-plots f'kejl ugwali u l-pjanta annessa li hija l-istess pjanta addottata mill-Qorti. Jekk kien hemm tibdil miftiehem tali kwistjoni ghandha tigi rizolta fis-sede kontenzjusa.

Fl-ahhar mill-ahhar jispetta lill-Qorti addetta bil-proceduri petitorji biex tifli d-drittijiet vantati mill-partijiet u taghti gudizzju finali.

Ghalhekk dan l-element huwa soddisfatt.

Irrimedjabbilita'

Taqbel ukoll li dan il-mandat hu mehtieg biex jipprotegi d-drittijiet petitorji tar-rikorrenti li jintilfu irrimedjabbilment f'kaz li t-talba ma tigix akkolta.

III. DECIDE

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, wara li rat l-atti kollha relattivi, u semghet it-trattazzjoni, **taqta' u tiddeciedi**, billi tilqa' t-talba u tordna l-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni fil-konfront tal-intimati kif dedotta.

L-ispejjez jigu sopportati mill-intimati.

Degretat.

Onor. Mhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta' Marzu 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Marzu 2016