MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum id-19 ta' Diċembru, 2018

Mandat ta' Inibizzjoni Numru: 1949/2018/1 LM

Malcolm Miller (ID 782654M)
u martu Rachel Karen sive Karen Miller (ID 308562M)

vs.

Mercury plc (C27497) u B&B Construction Limited (C5418)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tar-rikorrenti **Malcolm Miller** (ID 782654M) u martu **Rachel Karen sive Karen Miller** (ID 308562M) li ġie pprezentat fit-30 ta' Novembru, 2018, li jgħid:

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela d-drittijiet tiegħu, jixtieq iżomm lill-intimati milli jokkupaw, jagħlqu l-aċċess għal u japproprjaw esklussivament għalihom, jew għal min

minnhom, bi kwalunkwe mod, il-porzjoni art ta' circa ħames mija u ħamsa u disgħin metri kwadri (595 m.k.) formanti parti mill-għalqa denominata "Tal-Għoqod", f'San Ġiljan, liema porzjoni ta' art hija mmarkata bil-kuluri oranġjo u roża fuq il-pjanta hawn annessa bħala 'Dok. A';

Għall-aħjar istruzzjoni ta' dawn il-proċeduri jiġi ddikjarat is-segwenti:

Illi permezz ta' kuntratt ta' kompravendita datat 12 ta' Lulju, 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin (Dok. 'B' hawn anness), l-esponenti akkwistaw mingħand Edgar Gambina, Paul Gambina, John Gambina, Antonella Bernard née Gambina, ilkoll aħwa u eredi tal-AIC John Gambina;

(A) Il-villa, inkluż il-garage sottostanti, mingħajr numru uffiċjali bl-isem 'Madonnina', fi Triq iż-Żebbuġ, fil-kontrada denominata 'The Gardens' San Ġiljan u liema proprjetà immobbli tokkupa l-art tal-kejl superfiċjali ta' circa tmien mija u sitta u ħamsin metri kwadri (856 m.k.); u

(B) Id-drittijiet ta' proprjetà kollha tal-vendituri appartenenti lilhom fuq porzjoni oħra mill-istess art tal-kejl ta' circa seba' mija metri kwadri (700m.k.) u tikkonfina mill-majjistral ma' Regional Road, mill-grigal bil-villa u l-art tal-madwar (imsemmija supra fil-paragrafu 'A') u mil-lbiċ bi Triq iż-Żebbuġ.

Illi kif jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni datat 18 ta' Ottubru, 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin (hawn anness Dokument 'C'), l-AIC Edwin England Sant Fournier, l-AIC John Gambina u l-Prof. Dottor Joseph Debono kienu oriġinarjament akkwistaw tmien mija u erbgħin qasab kwadri (840 q.k.) tal-għalqa formanti parti mill-għalqa denominata 'Tal-Għoqod', f'San Ġiljan. Bil-kuntratt ta' diviżjoni lill-AIC Edwin England Sant Fournier (awtur ta' Mercury plc), kienet ġiet assenjata porzjoni diviża tal-kejl ta' 225.5 q.k.; lill-AIC John Gambina ġiet assenjata porzjoni diviża tal-kejl ta' 224.5 q.k. u lill-Prof. Dottor Joseph Debono ġiet assenjata porzjoni diviża tal-kejl ta' 290 q.k. B'hekk it-tliet partijiet żammew di proprjetà komuni bejniethom ir-rimanenti mitt (100) qasba kwadra.

Illi l-porzjoni ta' art mertu tal-mandat ta' inibizzjoni odjern hija proprju dik l-art li nżammet di proprjetà komuni u li llum tappartjeni lis-soċjetà intimata Mercury plc, oriġinarjament appartenenti lill-AIC Edwin England Sant Fournier, lill-esponenti konjugi Miller, oriġinarjament appartenenti lill-AIC John Gambina, u lis-suċċessuri tal-Profs. Dottor Joseph Debono, fil-kwota ta' terz indiviż kull wieħed.

Riċentement l-intimati bdew jagħlqu l-aċċess għall-imsemmija porzjoni diviża ta' art bil-bini ta' 'gate' u dana kollu b'mod vjolenti u klandestin sabiex b'hekk iċaħħdu lill-esponenti mit-tgawdija u użu tal-istess porzjoni diviża ta' art, di proprjetà komuni, u dan kif jirriżulta mill-annessi ritratti, hawn annessi komplessivament bħala Dok. 'D'.

Illi d-drittijiet tal-esponenti għandhom jirriżultaw anki fuq bażi prima facie;

Illi l-ħtieġa ta' dan il-mandat huwa evidenti sabiex jiġu protetti b'mod adegwat l-interessi tal-esponenti u ma jsofru ebda ħsara irreparabbli.

Illi stante l-urġenza tal-każ l-esponenti jitolbu li t-talba tagħhom tintlaqa' provviżorjament.

Illi l-esponenti se jiġi ppreġudikat jekk l-intimat ma jiġix inibit kif ingħad.

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex iżommu lill-intimati milli jkomplu jagħmlu l-ħwejjeġ hawn fuq imsemmija.

Rat id-digriet tagħha tat-30 ta' Novembru, 2018 fejn laqgħet ir-Rikors provviżorjament u rriservat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri, u dan ai termini tal-artikolu 875(2) tal-Kap. 12.

Rat illi s-soċjetajiet intimati **Mercury plc** u **B&B Construction Limited** ġew debitament notifikati bir-Rikors fit-30 ta' Novembru, 2018.

Rat ir-Risposta tal-intimata **Mercury plc** (C27497) li ġiet ippreżentata fil-5 ta' Diċembru, 2018, li tgħid kif ġej:

Illi l-esponenti ġiet notifikata b'mandat ta' inibizzjoni (1949/2018) intiż biex iżommha milli:

"Jokkupaw, jagħlqu l-aċċess għal u japproprjaw esklussivament għalihom, jew għal min minnhom, bi kwalunkwe mod, il-porzjoni art ta' circa ħames mija u ħamsa u disgħin metri kwadri (595m.k.) formanti parti mill-għalqa denominata 'Tal-Għoqod', f'San Ġiljan, liema porzjoni ta' art hija mmarkata bil-kuluri oranġjo u roża fuq il-pjanta hawn annessa bħala 'Dok. A'."

Bil-preżenti l-esponenti qiegħda tikkontesta din it-talba u tressaq din ir-risposta:

A. Fatti tal-Każ

Illi Mercury plc hija proprjetarja ta' qasam art formanti parti mill-għalqa magħrufa bħala 'Tal-Għoqod' f'San Ġiljan, liema art tinkludi l-porzjoni mertu tal-preżenti mandat t'inibizzjoni.

L-għerq tat-titolu ta' Mercury plc jista' jinġabar fil-qosor kif ġej:

- *B'att tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tas-17 ta' Settembru, 1960, l-AIC Edwin England Sant Fournier (f'isem is-soċjetà Edwin England Sant Fournier and Son), l-AIC John Gambina u l-Prof. Dottor Joseph Debono akkwistaw terz indiviż kull wieħed tal-għalqa tal-Għoqod tal-kejl totali ta' circa 513-il qasba kwadra circa (ekwivalenti għal 2,252.58 metru kwadru), kif soġġetta għal ċens annwu u perpetwu pagabbli lill-aħwa Borg;*
- *B'att tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tat-3 ta' Diċembru, 1960, l-istess partijiet ħadu b'enfitewsi perpetwa mingħand il-Kurja Arċiveskovili art kontigwa tal-kejl ta' 327 qasba kwadra (ekwivalenti għal 1.435.86 metru kwadru) soġġetta għal ċens ta' erbgħin lira fis-sena;*
- *B'hekk l-imsemmija England Sant Fournier, Gambina u Debono saru proprjetarji f'ishma indiviżi ta' medda art ta' tmien mija u erbgħin qasab kwadri (840q.k.) formanti parti mill-għalqa denominata 'Tal-Għoqod' f'San Ġiljan;*
- *Permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 18 ta' Ottubru, 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin (anness mal-mandat bħala 'Dokument C'), lill-AIC Edwin England Sant Fournier nomine kienet ġiet assenjata porzjoni diviża tal-kejl ta' 225.5q.k.; lill-AIC John Gambina ġiet assenjata porzjoni diviża tal-kejl ta' 224.5q.k. u l-Prof. Dottor Joseph Debono ġiet assenjata porzjoni diviża tal-kejl ta' 290q.k.*
- *Mercury plc saret proprjetarja tal-istess art stante illi hija s-suċċeditriċi fid-drittijiet u l-obbligazzjonijiet kollha tas-soċjetà England Sant Fournier & Son Limited*

(C414) u dan kif jirriżulta mill-avviż pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-12 ta' Frar, 2001;

Illi fuq l-art tagħha, l-esponenti Mercury plc bniet u ttrasferiet żewġ vilel, ċioe villa Carmen u villa 'Dar il-Hena', imma jonqos parti mill-istess art li baqgħet ma ġietx żviluppata. L-art mertu tal-mandat t'inibizzjoni tifforma parti mill-istess art. Dan ġie rikonoxxut ġudizzjalment fis-sentenza 'Mercury plc vs Emanuel sive Manuel Muscat et' deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Ottubru, 2005, liema sentenza ma ġietx appellata u għaddiet in ġudikat (kopja annessa bħala Dok. M1). Il-proċeduri li wasslu għal dik is-sentenza kienu fil-fatt infetħu minn Mercury plc stess wara illi l-konvenut Emanuel Muscat kien ta bidu għal xi xogħlijiet proprju fl-art mertu ta' dan il-mandat t'inibizzjoni.

Illi f'dik il-kawża, li kienet addirittura actio rei vindicatoria (u allura b'oneru iebes ta' prova), il-Qorti ddikjarat illi l-esponenti kienet 'irnexxielha tipprova t-titolu tagħha' u laqgħet it-talbiet kollha tal-attriċi.

Għandu jingħad ukoll illi matul is-snin l-art de quo ġiet rikonoxxuta bħala li tappartjeni u hija fil-pussess ta' Mercury plc inkluż minn Miller stess, tant illi meta dan tal-aħħar xtaq jarma palk (band stand) fuq l-istess art fl-okkażjoni ta' attività li organizza d-dar tiegħu, huwa kien avviċina u talab permess lill-esponenti.

Illi permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Lulju, 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin (esebita bħala 'Dok. B' fil-mandat ta' inibizzjoni), ir-rikorrenti Miller akkwistaw mill-eredi tal-AIC John Gambina dik il-porzjoni art li kien akkwista l-istess AIC John Gambina fil-kuntratt ta' diviżjoni tal-1963.

Illi r-rikorrenti jidher illi, minbarra li qed isostnu illi huma s-sidien tal-art ġia ta' Gambina, Miller qegħdin jippretendu wkoll xi drittijiet fuq l-art proprjetà tal-intimata Mercury plc f'liema art l-istess intimata bdiet tagħmel xi xogħlijiet qabel twaqqfet bil-mandat odjern.

L-esponenti ssostni illi t-talbiet ta' Miller għandhom jiġu miċħuda inter alia għaliex:

(i) Prima facie ma jirriżultawx id-drittijiet illi Miller qed jippretendi fuq l-art; u
(ii) F'kull każ ma jissussistux l-elementi l-oħra meħtieġa għall-ħruġ tal-mandat, inkluż l-element ta' 'preġudizzju irrimedjabbli'.

B Ir-rekwiżiti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni

Illi l-artikolu 873 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jipprovdi illi sabiex talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni tkun tista' tintlaqa' jinħtieġ illi l-Qorti tkun sodisfatta:

a) Li jkun meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent;
b) Li dak ir-rikorrent prima facie jidher li għandu dawk il-jeddijiet u
c) Li l-mandat ikun meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent[1]*.*

M'hemmx għalfejn jingħad illi dawn ir-rekwiżiti jridu jiġu kollha sodisfatti sabiex il-mandat jinħareġ.[2]

Ġie wkoll ritenut illi mandat t'inibizzjoni

"huwa mezz eċċezzjonali u mhux normali ta' provvediment legali u l-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 …*** *It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għemil 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*[3]*" (enfasi miżjuda).*

Illi hija ġurisprudenza kostanti ta' dawn il-Qrati illi t-tielet rekwiżit għall-ħruġ tal-mandat (ċioe li l-mandat ikun meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent) mhuwiex sodisfatt f'każ illi l-preġudizzju soffert mir-rikorrenti jista' jiġi sanat bil-ħlas ta' danni. Dan għaliex ir-rikorrent għandu l-ewwelnett iġib prova illi l-preġudizzju li jista' jsofri huwa wieħed irrimedjabbli u li ma jistax jiġi evitat ħlief bil-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni – jekk ir-rikorrenti jkollu rimedju eventwali permezz ta' kawża għal danni ma jkollux il-jedd li jitlob il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni.
Il-Qorti fl-applikazzjoni tal-liġi dwar kif u meta għandu jinħareġ mandat ta' inibizzjoni għandha tuża interpretazzjoni restrittiva. Fis-sentenza ***'Said vs. Said'*** *mogħtija mill-Qorti tal-Appell intqal:*

[1] Ara wkoll **Giacomo Galea *vs.* Pio Bezzina** (App. Ċiv. 5.8.1954) u **Direttur tal-Kuntratti et *vs.* George Xuereb** (Kumm. G.V. 14.06.1995). Issir referenza wkoll għal deċiżjoni aktar riċenti fl-ismijiet **'Malta Union of Bank Employees *vs.* Bank of Valletta plc',** 27.01.2014, fejn dawn l-elementi ġew riprodotti.
[2] Għalkemm dan huwa rekwiżit statutorju ċar, ġie wkoll imtenni f'diversi deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna, fosthom **Grech *pro et noe vs.* Manfré** Vol. LXXII.II.290 – Appelli Ċivili, 14 ta' Lulju, 1988.
[3] **Charles Mugliett *vs.* Saviour Bonnici**, Prim Awla, 25/01/2005; **Angelo Xuereb *vs.* Marin Hili**, Qorti tal-Kummerċ, Rikors Numru 3135/94, Deċiż 22/09/1995.

"Il-mandati kawtelatorji, appuntu għaliex isiru fi żmien meta l-kreditu jew pretensjoni għadhom ma jkunux ġudizzjarjament aċċertati u stabbiliti, huma odjużi u d-dispożizzjonijiet tal-liġi dwarhom għandhom jirċievu interpretazzjoni rigoruża.[4]*"*

Intqal ukoll illi:

"Il-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tiddeċiedi finalment dwar il-pretensjonijiet tagħhom fil-mertu iżda huwa limitat u ċirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-liġi sabiex ikun operattiv Mandat ta' Inibizzjoni. ***Il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali. Għalhekk ma jistax jinħareġ il-Mandat jekk il-ħsara lamentata mir-rikorrent tkun tista' tiġi rimedjata mod ieħor.***[5]*" (enfasi miżjuda)*

Illi għalhekk jiġi sottomess illi l-fatti tal-każ għandhom jiġu eżaminati fid-dawl ta' dawn ir-rekwiżiti stabbiliti mil-liġi u l-każistika nostrana.

B.1 Il-Prinċipji applikati għall-każ in eżami

Preliminarjament

Illi t-talba għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni għandha tiġi miċħuda minnufih għaliex tmur kontra n-normi tal-ordni pubbliku u senjatament tmur kontra d-dispost tal-Kap. 368 dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti. L-assenjazzjoni tad-dritt (jekk jeżisti) sar

"… this assignment of rights has been offered by vendors to purchasers 'gratis' and purchasers have accepted the offer of the vendors".

Minn qari tal-liġi li tipproteġi l-erarju tal-Istat, din l-Onorabbli Qorti tinnota li fuq l-assenjazzjoni[6] *tad-drittijiet li fuqhom qed ivantaw pretensjoni r-rikorrenti ma tħallset ebda taxxa nonostante d-dispost ċar tal-artikolu 9 tal-Kap. 368:*

"9. (1) Meta f'dokument li titħallas fuqu taxxa ad valorem il-valur reali ma jkunx jidher mid-dokument innifsu jew minn xi dokument ieħor mehmuż miegħu, jew

[4] 8 ta' Marzu, 1968.
[5] **Dr Kenneth Grima *noe vs.* Direttur Ġenerali tal-Kuntratti**, Prim Awla. 26 ta' Marzu, 2014.
[6] Trasferiment jinkludi assenjazzjoni.

imsemmi fih, il-partijiet għandhom jagħmlu dikjarazzjoni ta' dak il-valur skont ma kienu jistmawh, u t-taxxa tiġi likwidata u mħallsa fuq il-valur reali hekk iddikjarat."

Illi jsegwi li ladarba din l-assenjazzjoni vaga saret bla valur u bla ħlas ta' taxxa tali dokument ma jistax jinġieb bħala bażi ta' pretensjoni quddiem Qorti ta' Ġustizzja u dana kif jirriżulta mill-artikolu 13 tal-Kap. 368.

"13. Kull dokument suġġett għal taxxa taħt dan l-Att u li fuqu ma tkunx tħallset taxxa, ma jistax, ħlief fi proċeduri kriminali, jinġieb bħala prova quddiem xi qorti, arbitru jew perit."

Illi għalhekk fuq bażi ta' ordni pubbliku u b'mod preliminari r-rikors għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż għaliex it-talba hija bbażata fuq att li fuqu ma tħallsitx taxxa u b'hekk inammissibbli quddiem kwalunkwe Qorti.

Illi fattwalment ukoll fuq bażi ta' prima facie, huwa ċar li r-rikorrenti m'għandhomx id-drittijiet ta' proprjetà illi huma qed ivantaw fuq l-art de quo. Kemm hu hekk, saħansitra l-kuntratt tal-2010 illi fuqu qed isejsu l-allegat dritt tagħhom huwa għal kollox vag fir-rigward tal-art mertu tal-mandat.

Hekk, fl-imsemmi kuntratt datat 12 ta' Lulju, 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin (esebit bħala 'Dok. B' fil-mandat ta' inibizzjoni) fejn ir-rikorrenti Miller akkwistaw mill-eredi tal-AIC John Gambina dik il-porzjoni art li kienu akkwistaw l-istess AIC John Gambina fil-kuntratt ta' diviżjoni, jingħad, fil-klawsola 9, li:

'9. Also in virtue of this deed vendors jointly and severally between themselves hereby relinquish, cede, transfer and assign in favour of purchasers who hereby jointly accept and acquire from vendors any and all rights (if any), whether of ownership, co-ownership or otherwise which may appertain to vendors upon the parcel of land shown bounded in and cross-hatched in green on the plan marked as document "C" annexed hereto; the parties are aware that this land or part thereof was subject to a notice to expropriate issued by the Government of Malta; vendors are also hereby ceding and transferring in favour of the purchasers who accept and acquire from vendors any and all rights (if any) which may appertain to vendors to re-claim the said parcel of land from the Government of Malta including the right (if any) to claim compensation from the Government of Malta in relation thereto; the parcel of land herein referred to is of the superficial area of circa seven hundred square metres (700 sq. m.), which area is being given only for the purposes of the

formalities of this contract since the said land is considered as an entity and not as a quantity and is bounded on the North-West by the Regional Road, on the Nort-East by the villa with its surrounding garden sold earlier on in virtue of this deed, and on the South-West by Triq iż-Żebbuġ; the rights hereby being ceded by vendors in favour of purchasers are being ceded, assigned and transferred by vendors to purchasers without any warranty whatsoever being granted by vendors to purchasers and this assignment is being made since vendors have no further interest in whatever rights may appertain to them upon the said land; this assignment of rights is being made without any additional price or consideration; this assignment of righs has been offered by vendors to purchasers 'gratis' and purchasers have accepted the offer of the vendors; in return for the above bona fide concession, purchasers hold vendors indemnified against any charges that may become due on such concession.'

Illi mid-diċitura ta' din il-klawsola huwa ċar li l-esponenti stess mhumiex ċerti fuq id-drittijiet illi jgħidu li għandhom u hemm dubju dikjarat dwar il-jeddijiet allegatament spettanti lilhom fuq l-art in kwistjoni. Kieku ma kienx hemm dubbju l-kuntratt kien jagħmel referenza għall-fatt li l-art in kwistjoni kienet (kif qegħdin jgħidu issa) in komun bejn il-partijiet. Minflok, il-kuntratt huwa redatt bl-aktar mod vag, tant li jagħti l-impressjoni illi jekk l-akkwirenti għandhom xi dritt, dan huwa semmai xi dritt ta' kumpens mingħand il-Gvern.

Għalhekk, ma jista' jkun hemm l-ebda jedd prima facie tar-rikorrenti li ma jistax jiġi rimedjat għaliex hemm ab initio dubju dwar id-drittijiet tar-rikorrenti fuq l-art in kwistjoni.

Għall-kuntrarju, u kif ġia ġie spjegat, l-esponenti ġia għandha favur tagħha sentenza tal-Qorti li għaddiet in ġudikat u li tirrikonoxxi d-drittijiet tagħha. Hekk fil-kawża 'Mercury plc vs Emanuel sive Manuel Muscat et', deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Ottubru 2005, is-soċjetà intimati f'dawn il-proċeduri kienet ippremettiet illi:

"Mercury plc" tippossjedi l-biċċa art diviża, akkwistata bil-kuntratt ta' qsim magħmul in atti Nutar Dottor Maurice Gambin tat-tmintax (18) ta' Ottubru, elf disa' mija u tlieta u sittin (1963) u deskritta bħala t-tielet (3) porzjoni fl-istess kuntratt liema porzjoni art hija soġġetta għar-rata tagħha ta' ċens annwu u perpetwu ta' sittin lira (LM60). B'mod aktar preċiż is-soċjetà "Mercury plc" tippossjedi r-rimanenti parti mill-biċċa art imsemmija, u ċioe dik il-parti li tibqa' wara li jitnaqqas (a) il-villa 'Carmen' li nbiegħet minn 'England Sant Fournier & Son Limited' lill-konvenut

Samuel Galea in atti Nutar George Bonello du Puis tal-erbatax (14) ta' Settembru elf disa' mija u tnejn u sebgħin (1972) u (b) l-villa 'Dar il-Hena', bil-garage tagħha li nbiegħet minn 'England Sant Fournier & Son Limited' lil terzi in l-istess atti tad-dsatax (19) ta' Lulju elf disa' mija u erbgħa u tmenin (1984).'

Inolre, s-soċjetà intimata ppremettiet ukoll li, 'Is-soċjetà esponenti bħala suċċeditriċi tas-soċjetà 'England Sant Fournier & Son Limited' minn dejjem gawdiet il-pussess pacifiku u pubbliku ***tar-rimanenti porzjon art imsemmija'*** *(enfasi miżjuda).*

Ġara li wieħed mill-konvenuti (Samuel Galea) f'dik il-kawża kien akkwista villa Carmen deskritt hawn fuq. Il-konvenuti kienu qabdu xi kuntratturi sabiex jagħmlu xogħlijiet fuq il-porzjon art fil-parti kontestata. Il-konvenuti f'dik il-kawża vantaw titolu ta' proprjetà fuq il-parti ta' din l-art mertu ta' dan il-mandat. Fl-actio rei vindicatoria li segwiet, il-Qorti kienet iddeċidiet li, 'Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti, u wara li tiddikjara li l-porzjon art mertu ta' din il-kawża u deskritta fiċ-ċitazzjoni hija proprjetà tas-soċjetà attriċi.'

Illi hawnhekk għandna dikjarazzjoni li l-art deskritta mis-soċjetà intimata fil-kawża ċitata hija fil-fatt proprjetà tal-intimata. Il-porzjoni rimanenti mill-art akkwistata mill-AIC Edwin England Sant Fournier (u sussegwentement Mercury plc) tal-għalqa formanti parti mill-għalqa denominata 'Tal-Għoqod' f'San Ġiljan (kuntratt ta' diviżjoni datat 18 ta' Ottubru, 1963), hija fil-fatt l-art mertu tal-mandat odjern.

B.2 Dannu irrimedjabbl?

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti ssostni illi lanqas ġew ippruvati r-rekwiżit tal-preġudizzju u l-irrimedjabbilità.

Illi f'dan il-każ jirriżulta illi s-sid tal-proprjetà ġiet konsistentement rikonoxxuta illi hija Mercury plc u għalhekk mhux ċar il-preġudizzju ta' Miller jekk Mercury plc titħalla tiżviluppa l-art. Għall-kuntrarju, jekk hemm xi ħadd illi ħa jbati preġudizzju jekk jintlaqgħu t-talbiet tar-rikorrenti hija l-esponenti stess illi ma tistax tiżviluppa sit illi jispiċċa jitħalla mitluq. Ma jistax ma jingħadx ukoll illi l-kuntratturi kienu ġia ġew inkarigati, u għalhekk it-twaqqif tax-xogħol qed iwassal għal danni inġenti kull jum li jgħaddi. Fid-dawl taċ-ċirkostanzi tal-każ, mhux talli r-rikorrenti ma ppruvawx li qed ibatu jew ser ibatu preġudizzju iżda għall-kuntrarju huma r-rikorrenti illi qegħdin jilledu d-drittijiet tal-intimat.

F'kull każ, jekk dato ma non concesso ser jirriżulta illi r-rikorrenti għandhom raġun, huma ser ikollhom jedd għal danni ladarba l-jedd tar-rikorrenti jista' jissarraf f'kawża għad-danni, m'hemmx lok għall-mandat odjern, u dan skont ġurisprudenza kostanti ta' din l-Onorabbli Qorti.

KONKLUŻJONI

Illi prima facie jidher li l-art in kwistjoni hija tal-intimati u dan għaliex hemm dubbju dwar drittijiet li qed jivvantaw ir-rikorrenti fuq l-art in kwistjoni u hemm sentenza tal-Qorti fejn hemm deċiżjoni li turi li l-art in kwistjoni hija proprjetà tal-intimat. Għalhekk ma hemmx dritt li qed jiġi ppreġudikat irrimedjabbilment.

Għal dawn ir-raġunijiet, l-esponenti umilment tissottometti illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Is-soċjetà intimata **B&B Construction Limited** (C5418) għad li kienet debitament notifikata bl-atti ta' dan il-Mandat, hija ma ppreżentat l-ebda risposta u m'għamlet l-ebda sottomissjonijiet waqt it-trattazzjoni tar-Rikors.

Rat id-dokumenti esebiti u l-atti kollha tar-Rikors.

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-6 ta' Diċembru, 2018 fejn ir-Rikors tħalla għal provvediment kamerali li qed jingħata llum.

Rat l-artikoli rilevanti tal-Kap. 12 relattivi għal mandati ta' inibizzjoni, u partikolarment l-artikoli 831, u 873 sa 877 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Permezz tat-talba tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti żżomm lis-soċjetajiet intimati milli jokkupaw, jagħlqu l-aċċess għal u jappropriaw esklussivament għalihom, il-porzjoni art ta' circa ħames mija u ħamsa u disgħin metru kwadru (595m.k.) formanti parti mill-għalqa 'Tal-Għoqod', fil-limiti ta' San Ġiljan, u dan peress li r-rikorrenti jsostnu li huma komproprjetarji, flimkien mas-soċjetà intimata Mercury plc, ta' porzjon minn din l-art li oriġinarjament kien ġie akkwistat mill-awturi fit-titolu tal-partijiet, u li f'parti minnha bil-kejl ta' mitt qasba kwadra (100q.k.) inżammet b'mod indiviż bejniethom. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti żżomm lill-intimati milli jagħlqu l-aċċess għal din il-parti tal-art permezz ta' xatba, u dan sabiex kwalsiasi jeddijiet li huma jista' għandhom fuq dik l-art jew fuq xi parti minnha ma jisfawx leżi.

Is-soċjetà intimata Mercury plc min-naħa tagħha wieġbet li l-pretensjoni tar-rikorrenti mhijiex fondata, u li dawn m'għandhom l-ebda jeddijiet fuq l-art inkwistjoni. Is-soċjetà intimata Mercury tat il-provenjenza ta' din l-art, u qalet li wara li bejn il-perit Edwin England Sant Fournier, il-perit John Gambina, li hu l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti, u Prof. Joseph Debono sar l-att ta' diviżjoni fit-18 ta' Ottubru, 1963, dawn saru sidien ta' porzjonijiet diviżi minn din l-art. L-intimata Mercury plc spjegat li hija suċċessur fid-drittijiet u obbligazzjonijiet kollha tas-soċjetà England Sant Fournier & Son Limited, li kienet bniet u żviluppat żewġ vilel, bl-isem 'Villa Carmen' u 'Villa Dar il-Hena' fuq din l-art, filwaqt li parti mill-art, dik mertu ta' dawn il-proċeduri tħalliet mhux żviluppata. L-intimata Mercury plc qalet li r-rikorrenti akkwistaw titolu fuq l-art

li kienet tal-perit John Gambin permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Lulju, 2010, u li dan il-kuntratt huwa wieħed vag fir-rigward tal-art mertu tal-Mandat, u dan stante li kwalsiasi jeddijiet akkwistati mir-rikorrenti fuq dan il-porzjon art mertu ta' dan il-Mandat ma ġewx deskritti b'mod ċar, u ntużat diċitura li tqajjem dubji dwar jekk l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti kellhomx jeddijiet fuq din l-art jew le. Is-soċjetà intimata Mercury plc tgħid ukoll li mid-diċitura wżata fil-kuntratt, hemm indikazzjoni li r-rikorrenti għandhom biss jedd għall-ħlas ta' kumpens f'każ li din l-art tittieħed mill-Gvern ta' Malta b'mod forzat. Mercury plc tgħid ukoll li l-kuntratt tal-2010 ma jista' jikkostitwixxi l-ebda prova fir-rigward tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti minħabba li fuq dak l-att ma tħallset ebda taxxa mir-rikorrenti, u għalhekk dan il-kuntratt ma jistax jinġieb bħala prova minnhom għal xi jedd li huma jippretendu li għandhom fuq l-art inkwistjoni.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Ir-rikorrenti ppreżentaw kopja ta' pjanta li tindika fejn tinsab l-art mertu ta' dawn il-proċeduri[7], kif ukoll kopja tal-kuntratt tat-12 ta' Lulju, 2010, fl-atti tan-nutar John Gambin[8] li permezz tiegħu l-aħwa Gambina, ilkoll ulied il-perit John Gambina biegħu lir-rikorrenti -

> *"... the semi-detached villa, with underlying garage, with surrounding garden, without external number, named 'Madonnina', in Triq iż-Żebbuġ, in the area known as 'The Gardens', Saint Julians, bounded on the East by property belonging to the purchasers, on the West by land belonging to the co-vendors*

[7] *A fol.* 6 tal-proċess.
[8] *A fol.* 7 tal-proċess.

and/or others which may have been subject to a 'notice to treat' since it was once earmarked for road formation, on the North in part by property of Christopher and Marian spouses Galea and in part by property of Francis and Simone spouses Gouder and South by Triq iż-Żebbuġ, or other more correct varying boundaries; and which immovable property the subject of this sale occupies a superficial footprint area of circa eight hundred and fifty- six square metres (856 sq.m.) but the area is only indicative since the property is being sold as an entity and not as a quantity and is surrounded by a boundary wall;"

Klawsola oħra fl-imsemmi kuntratt taqra hekk:

"Also in virtue of this deed vendors jointly and severally between themselves hereby relinquish, cede, transfer and assign in favour of purchasers who hereby jointly accept and acquire from vendors any and all rights (if any) whether of ownership, co-ownership or otherwise which may appertain to vendors upon the parcel of land shown bounded in and cross-hatched in green on the plan marked as dcoument 'C' annexed hereto; the parties are aware that this land or part thereof was subject to a notice to expropriate issued by the Government of Malta; vendors are also hereby ceding and transferring in favour of the purchasers who accept and acquire from vendors any and all rights (if any) which may appertain to vendors to re-claim the said parcel of land from the Government of Malta including the right (if any) to claim compensation from the Government of Malta in relation thereto; the parcel of land herein referred to is of the superficial area of circa seven hundred square metres (700 sq.m.), which area is being given only for the purposes of the formalities of this contract since the said land is considered as an entity and not as a quantity and is bounded on the North-West by the Regional Road, on the North-East by the villa with its surrounding garden sold earlier on in virtue of this deed, and on the South-West by Triq iż-Żebbuġ; the rights hereby being ceded by vendors in favour of purchasers are being ceded, assigned and transferred by vendors to purchasers without any warranty whatsoever being granted by vendors to purchasers and this assignment is being made since vendors have no further interest in whatever rights may appertain to them upon the said land; this assigment of rights is being made without any additional price or consideration; this assignment of rights has been offered by vendors to purchasers 'gratis' and purchasers have accepted the offer of the vendors; in return for the above bona

fide concession, purchasers hold vendors indemnified against any charges that may become due on such concession."

Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tal-att ta' diviżjoni tat-18 ta' Ottubru, 1963 fl-atti tan-nutar Maurice Gambin[9], fejn sar riferiment għall-fatt li l-perit Edwin England Sant Fournier, l-perit John Gambina u l-prof. Joseph Debono kienu komproprjetarji ta' żewġ porzjonijiet art, fis-sehem ta' terz indiviż kull wieħed, mill-art magħrufa bħala 'Tal-Għoqod', kontrada 'The Gardens', ġewwa San Ġiljan, liema art kellha l-kejl ta' ħames mija u tlettax-il qasba kwadra (513q.k.) u ta' tliet mija u sebgħa u għoxrin qasba kwadra (327q.k.), b'kollox il-kejl komplessiv ta' tmien mija u erbgħin qasba kwadra (840 q.k.). Il-partijiet li dehru fuq dak l-att qablu li huma ma xtaqux jibqgħu fi stat ta' komproprjetà u għalhekk ftehmu dwar pjan ta' diviżjoni, li permezz tiegħu l-art inqasmet fi tliet porzjonijiet, waħda tal-kejl ta' mitejn u disgħin qasba (290q.k.), waħda tal-kejl ta' mitejn u erbgħa u għoxrin punt ħamsa qasab kwadri (224.5q.k.) u waħda tal-kejl ta' mitejn u ħamsa u għoxrin punt ħamsa qasab kwadri (225.5q.k.), liema porzjonijiet ġew assenjati lil kull wieħed mill-partijiet fuq dak l-att. Jirriżulta li b'hekk inqasmu total ta' seba' mija u erbgħin qasab kwadri (740q.k.) minn total ta' tmien mija u erbgħin qasba kwadra (840 q.k.).

Ir-rikorrenti esebew ukoll sensiela ta' ritratti li juru din il-parti tal-art f'liema stat tinsab, u fejn reċentement ġew osservati inġenji li soltu jintużaw f'xogħol ta' kostruzzjoni.[10] Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopji ta' ittri legali li ġew skambjati bejn il-partijiet, fosthom ittra mibgħuta minn Mercury plc fis-26 ta' Ġunju, 2017, fejn din qalet li hi kienet ilha tippossjedi l-art inkwistjoni *animo domini* għal

[9] *A fol.* 13 tal-proċess.
[10] *A fol.* 16 sa fol. 23 tal-proċess.

għadd ta' snin mingħajr ebda interruzzjoni, u li kemm ir-rikorrenti kif ukoll terzi kienu rrikonoxxew lil Mercury plc bħala sid ta' din l-art.[11] Ġiet esebita wkoll kopja ta' deċiżjoni mogħtija minn din il-Qorti kif diversament preseduta fl-20 ta' Ottubru, 2005 fl-ismijiet **Mercury plc *vs.* Emanuel sive Manuel Muscat et**[12], fejn il-Qorti għamlet eżerċizzju komparattiv bejn it-titolu tas-soċjetà attriċi f'dik il-kawża, u l-prova tat-titolu li ressqu l-konvenuti f'dik il-kawża, sabiex waslet għall-konklużjoni li l-konvenuti kienu għamlu fetħiet li jagħtu għal fuq l-art li f'dik il-kawża ġie ppruvat li hija ta' Mercury plc u mhux ta' Muscat jew ta' Galea. Dan qiegħed jiġi sottolineat in vista tal-kawżali u tat-talbiet li kellha quddiemha l-Qorti f'dik il-kawża, liema talbiet ma kinux jinkludu dikjarazzjoni li s-soċjetà Mercury plc hija sid assolut u uniku tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri, iżda tal-biċċa art li fuqha l-konvenuti f'dik il-kawża fetħu bibien u aperturi. F'eżami komparattiv tat-titolu vantat mill-partijiet f'dik il-kawża, il-Qorti waslet għall-konklużjoni li l-art inkwistjoni f'dik il-kawża tappartjeni lil Mercury plc u mhux lil xi ħadd mill-konvenuti f'dik il-kawża.

Il-Qorti semgħet ukoll ix-xhieda ta' **Malcolm Miller**[13], li spjega li hu kien ilu jgħix fl-inħawi għal diversi snin u li meta akkwista l-proprjetà li llum hija r-residenza tiegħu, hu kien jaf li hemm parti mill-art li oriġinarjament kienet miżmuma f'komunjoni, li ma ġietx diviża. Ix-xhud qal li riċentement sar jaf li qiegħed isir xogħol ta' tħaffir fuq din l-art. Ir-rikorrent xehed li l-intimati bdew jagħlqu l-aċċess għall-imsemmija porzjoni diviża ta' art bil-bini ta' *gate*. Ir-rikorrent jgħid

[11] Dok. G anness man-nota ppreżentata fis-06.12.2018, *seduta stante.*
[12] Dok. I anness man-nota ppreżentata fis-06,12.2018, *seduta stante.*
[13] *A fol.* 50 tal-proċess.

li jekk din ser tingħalaq b’xatba u tinbena, huwa mhux ser ikollu aċċess għal din il-porzjon art li huwa jqis li parti minnha hija tiegħu.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

Skont l-artikolu 873(1) tal-Kap. 12 li jistabbilixxi r-rekwiżiti ġenerali għall-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni, l-iskop ta’ mandat ta’ din ix-xorta huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista’ tkun ta’ preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-Mandat.

Illi skont l-artikolu 873(2) tal-Kap. 12:

> “873. (2) Il-qorti m’għandhiex toħroġ tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent *prima facie* jidher li għandu dawk il-jeddijiet.”

Illi jirriżultaw minn dan l-artikolu tliet presupposti għall-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni:

(1) Ikun sejjer isir xi att li jista’ jkun ta’ preġudizzju għal xi jedd tar-rikorrenti. Il-periklu jkun għad-dritt fiż-żmien meħtieġ biex jinkiseb pronunzjament fil-mertu, ’l hekk imsejjaħ *periculum in mora;*[14]

(2) Iż-żamma tal-imsemmi att tkun meħtieġa biex jiġi mħares dan il-jedd. Tenut kont tal-fatt illi s-subinċiż (2) huwa marbut mas-subinċiż (1) tal-artikolu 873 tal-Kap. 12, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-grad ta’ preġudizzju. Rikonoxxut il-

[14] Ara f'dan is-sens **Sonia Grech pro et noe *vs. Stephanie* Manfré** – Q.A.,14.07.1988, Kollez.Vol. LXXII.ii.290 u **40, Main Street Catering Establishment Limited *vs.* L-Awtorità tal-Ippjanar**, P.A., 02.11.2010.

jedd *prima facie* tar-rikorrenti, il-grad ta' preġudizzju rikjest sabiex jiġi akkordat il-ħruġ tal-Mandat, huwa wieħed "li ma jkunx jista' jiġi rrimedjat". Irid jingħad ukoll illi jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, imqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat.

Illi apparti dan, ħsara jew preġudizzju ma titqiesx bħala irrimedjabbli meta si tratta ta' telf pekunjarju ċjoè telf ta' qligħ jew flus. Di fatti, skont l-insenjament mogħti fid-digriet finali fl-ismijiet **Francis Barbara et *vs.* Carmelo Barbara et**[15]:

> "Tqis illi huwa wkoll miżmum li l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ma jingħatax ġeneralment fejn il-pretensjoni ta' min jitolbu tkun waħda li tirreferi għal kumpens kwantifikabbli u ħlas ta' danni meta dan jista' jitħares b'rimedju proċedurali kawtelatorju ieħor skont il-liġi."

Il-Qorti m'għandhiex toħroġ Mandat bħal dan jekk ma tkunx soddisfatta li l-imsemmi Mandat huwa neċessarju sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent u ċjoè dannu irrimedjabbli li jinneċċesita rimedju adegwabbli. F'sentenzi oħrajn il-Qrati tagħna jkomplu jelaboraw fuq dak li jfisser dannu irrimedjabbli u l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-proċeduri fl-ismijiet **Angelo Xuereb et noe *vs.* Marin Hili et noe** (Rikors Numru 3135/94) tispjega:

> "… il-frażi 'tkun ta' ħsara' (fl-Art. 873(1) tal-Kap. 12) għandha tingħata interpretazzjoni li dak li qed jipprova jiġi inibit, jekk ma jiġix inibit, jista' jkun ta' preġudizzju fis-sens li mhux biss jikkawża ħsara però li jikkawża ħsara li m'hemmx alternattiva għalih almenu fil-mori tal-kawża jew li l-alternattiva hija sproporzjonata …".

[15] P.A., 13.05.2014.

Dan l-insenjament jirrifletti duttrina illi kienet diġà ġiet stabbilita u enunċjata preċedentement mill-Qrati nostrani fosthom, *inter alia*, fil-proċeduri fl-ismijiet **Avukat Dottor Victor Borg Grech *vs.* Joseph Gasan et** (Rikors Nru. 3984/92) u **Victor Mizzi *vs.* Joseph Gasan et** (Rikors Nru. 4216/92) u fid-digriet fl-ismijiet **Perit John Gambina *vs.* Fithome Limited**.[16]

(3) ikun jidher *prima facie* li r-rikorrent għandu dak il-jedd. Il-liġi tħares il-jedd *prima facie* bħala rekwiżit meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat. Irid għalhekk, ikun jedd, anke jekk *prima facie*, biex jimmerita ħarsien. Mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikultà, disaġju jew tħassib. Dwar il-prova tal-jedd *prima facie*, il-Qorti tal-Appell, fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Sonia Grech pro et noe *vs.* Stephanie Manfré**[17] sostniet is-segwenti:

> "... huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-ġudikant, jew il-jeddijiet jidhru *prima facie*, mal-ewwel daqqa t'għajn, jew ma jidhru xejn, għall-finijiet tal-ħruġ tal-mandat."

Illi jingħad ukoll illi l-fatt li tintlaqa' talba għall-ħruġ tal-Mandat, ma jfissirx li l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant ieħor ma jfissirx, illi għax talba għall-ħruġ ta' Mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiż ma jeżistix. Mhux il-kompitu tal-Qorti fl-atti tal-Mandat tara jekk il-jedd pretiż huwiex suxxettibbli għal suċċess fl-azzjoni fil-mertu, iżda biss jekk il-jedd pretiż jikkwalifikax bħala tali għall-finijiet oġġettivi tal-liġi.

Illi kulma hu meħtieġ, u fl-istess ħin huwa biżżejjed, għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni, li jkun hemm *fumus boni iuris*. Huwa loġiku li billi l-Mandat ta'

[16] P.A., 28.01.2005.
[17] 14.07.1988, Kollez. LXXII.II.295.

Inibizzjoni huwa att kawtelatorju li jrid jinħareġ qabel ma jiġi aċċertat min għandu raġun fil-mertu, il-Mandat jinħareġ favur dak li "jidher", fi kliem l-istess liġi, mal-ewwel daqqa t'għajn li għandu raġun, jiġifieri b'mod verosimili jew plawsibbli, fi kliem ieħor b'mod li jitwemmen jew ikun kredibbli. Dan min-naħa l-waħda jeskludi pretensjonijiet li huma frivoli jew assurdi, jew saħansitra fejn hemm mera possibbiltà u min-naħa l-oħra jeskludi l-ħtieġa li l-pretensjoni jkollha probbabilità kbira li tintlaqa' fil-mertu. Dan hu konformi maċ-ċirkostanza li proċedura ta' din ix-xorta hija intiża sabiex tkun sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dan kulma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-smigħ tal-kawża dwar il-jedd. Dan billi fil-proċess dwar il-mertu, l-iskop hu li jiġi aċċertat x'inhu d-dritt fil-każ konkret, filwaqt li l-iskop tal-proċess għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni għandu biss il-funzjoni strumentali li jikkawtela pretensjoni ta' dritt, anke jekk din tista' ma tkunx fondata, sakemm ikun hemm pronunzjament ġudizzjarju dwar jekk hix tabilħaqq fondata fid-dritt jew le.

Mal-imsemmija tliet elementi espliċitament imsemmija mil-liġi, jistgħu jiżdiedu oħrajn, bosta minnhom elaborati mill-ġurisprudenza:

(4) Il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura eċċezzjonali. Illi kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Mugliett *vs.* Saviour Bonnici**:

> "Illi … l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provvediment legali. Il-ħarsien li l-liġi qegħda timmira għalih bi proċediment bħal dak tal-lum huwa li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent 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 ntlaqax ikun ifisser li l-jedd pretiż ma jeżistix. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għemil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu filwaqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat."[18];

(5) "Ir-rabta ta' Mandat ta' Inibizzjoni m'għandhiex tintuża bħala arma ta' theddid jew ġegħiel *(arm twisting)* lill-parti intimata li, jew tagħmel dak li tixtieq il-parti rikorrenti jew ma tagħmel xejn. B'dan il-mod, il-Mandat ma jibqax għodda li tħares il-jedd *prima facie* tal-parti rikorrenti, imma ssir sarima li żżomm lill-parti intimata milli tgawdi l-jeddijiet tagħha. Il-Qorti hi tal-fehma li qatt ma kienet ir-rieda tal-liġi li l-Mandat ta' Inibizzjoni jinbidel f'arma bħal din."[19]

(6) Ir-rekwiżiti għall-ħruġ tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi. Għalhekk jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat.[20]

Ikkonsidrat:

Permezz tat-talba tagħhom għall-ħruġ ta' dan il-Mandat, ir-rikorrenti qegħdin jittentaw jikkawtelaw il-jedd li huma jippretendu li għandhom fuq porzjon art kontigwa għall-proprjetà li hija r-residenza tagħhom li huma kienu akkwistaw permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Lulju, 2010. Minn dan l-akkwist tirriżulta provenjenza ulterjuri li tmur lura għall-1960 meta l-art inkwistjoni magħrufa

---

[18] P.A., 25.01.2005.
[19] Ara sentenza fl-ismijiet **Avukat Dr John Gauci *vs.* Direttur tal-Kuntratti**, P.A., 18.07.2008.
[20] **Marica Cassar *et vs.* Del Sol Properties Limited,** P.A., 27.12.16.

bħala 'Tal-Għoqod' fil-limiti ta' San Ġiljan, kienet ġiet akkwistata mill-perit Edwin England Sant Fournier, mill-perit John Gambina u mill-prof. Joseph Debono, li kienu akkwistaw total ta' tmien mija u erbgħin qasab kwadru (840 q.k.) ta' art b'mod indiviż permezz ta' żewġ kuntratti separati, wieħed tas-17 ta' Settembru, 1960 fl-atti tan-nutar Maurice Gambin, u ieħor tat-3 ta' Diċembru, 1960 fl-atti tan-nutar Paul Pullicino. Permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Ottubru, 1963, dawn it-tliet individwi għażlu li ma jibqgħux iżommu din l-art f'komunjoni, u resqu għall-pubblikazzjoni ta' att ta' diviżjoni ta' din l-art, fejn l-art inqasmet fi tliet porzjonijiet diviżi, filwaqt li mitt qasba kwadra (100q.k.) minn din l-art baqgħet miżmuma f'komunjoni stante li ma ġietx imdaħħla fil-pjan ta' diviżjoni. Is-suċċessuri fit-titolu tal-perit Edwin England Sant Fournier u tal-perit John Gambina huma partijiet fil-proċedura odjerna.

Fil-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrenti hemm riferiment, anki jekk l-intimati jiddeskrivuh bħala wieħed 'vag', għall-art in kontestazzjoni u mingħajr ma f'dan il-kuntratt ingħataw irjiħat ċari fir-rigward ta' din l-art, intqal li din hi art li fiha l-kejl ta' madwar seba' mitt metru kwadru (700m.k.), kif ukoll sar riferiment għall-fatt li l-vendituri wlied il-perit John Gambina fuq l-att ta' trasferiment favur ir-rikorrenti, kienu qegħdin jittrasferixxu kwalsiasi jedd li huma seta' kellhom fuq din l-art li tifforma l-mertu ta' dan il-Mandat, indikata fil-pjanta annessa mar-rikors promutur bil-kulur oranġjo u roża, kif ukoll kwalsiasi jedd ta' kumpens dovut mill-Gvern ta' Malta f'każ li l-art inkwistjoni tiġi esproprjata għal skopijiet ta' formazzjoni ta' triq, kif jidher li kien il-ħsieb għal diversi snin. Minn dak li semgħet u setgħet tosserva l-Qorti, jidher li l-art inkwistjoni hija waħda li tħalliet abbandunata u mhux mibnija minħabba li lura fis-snin sittin kien hemm

il-ħsieb li minn fuq din l-art tgħaddi triq. Jidher ukoll li din kienet ir-raġuni għaliex din l-art partikolari ma ddaħħlitx fil-kuntratt ta' diviżjoni tal-1963, u minflok baqgħet tinżamm in komuni bejn il-perit England Sant Fournier, il-perit Gambina u l-prof. Debono, l-ewwel tnejn awturi fit-titolu tad-drittijiet tal-partijiet f'din il-kawża.

Tqis illi huwa ċar li ladarba saret qasma, u l-porzjonijiet li ġew assenjati lil kull wieħed minn dawn l-individwi ġew deskritti b'mod ċar fuq il-kuntratt ta' diviżjoni, bil-kejl li mess lil kull parti bl-irjiħat definiti, il-kumplament tal-art li kienet akkwistata minnhom it-tlieta b'mod indiviż, baqgħet miżmuma b'mod indiviż bejn dawn it-tliet individwi. Kwalunkwe trasferiment tal-art jew tal-proprjetà mibnija fuqha li sar sussegwentement favur terzi, kellu jinkludi fih l-assenjazzjoni ta' kwalsiasi jedd tal-venditur fuq din l-art miżmuma f'komunjoni, inkluż id-dritt li f'każ li din tiġi esproprjata, min ser jakkwista l-art, ikun intitolat għall-ħlas tal-kumpens dovut. Tqis ukoll li l-ebda wieħed mill-komproprjetarji ma jista' minn jeddu jdawwar il-proprjetà b'ħajt u wara jtella' xatba sabiex jagħlaq l-aċċess għal proprjetà li hija miżmuma f'komunjoni, u dan stante li jekk jagħmel hekk, ikun qiegħed japproprja esklussivament għalih dik il-parti tal-art li għadha in komunjoni.

Il-Qorti tqis li *ictu oculi* jidher li r-rikorrenti għandhom pretensjoni x'jikkawtelaw u li minn dak li jirriżulta almenu mill-kuntratti li ġew esebiti f'dawn il-proċeduri sommarji, il-porzjon art inkwistjoni hija miżmuma b'mod indiviż bejnhom u bejn terzi, fosthom l-intimata Mercury plc, u li għalhekk ħadd m'għandu jedd japproprja dik il-porzjon art esklussivament għalih. Id-dubju li jeżisti dwar min hu s-sid ta' din l-art semmai jirriżulta mid-dikjarazzjoni fil-kuntratt tal-akkwist

tar-rikorrenti, li din l-art kienet ġiet milquta minn *notice to treat,* u għalhekk mhux ċar jekk illum il-ġurnata s-sid tagħha hux il-Gvern ta’ Malta, jew inkella humiex il-partijiet flimkien ma’ terzi. Il-Qorti tinsab konvinta però, li l-jeddijiet ta’ proprjetà esklussiva li qiegħda tivvanta Mercury plc fuq din l-art ma jsibux sostenn fil-kuntratti li ġew ippreżentati fl-atti ta’ dawn il-proċeduri.

Jirriżulta għalhekk li l-komproprjetarji tal-art kollha kemm huma għandhom jedd għat-tgawdija ta’ din l-art u li l-aċċess għaliha għandu jibqa’ wieħed liberu u mhux ikkontrollat bit-twaħħil ta’ xi xatba jew b’xi mezz ieħor, almenu sakemm tinqata’ l-kawża fil-mertu.

Il-Qorti kkonsidrat ukoll li jekk l-intimati jitħallew ikomplu bix-xogħol li bdew fuq l-art inkwistjoni, b’mod li ser iċaħħdu lir-rikorrenti mill-aċċess liberu li kellhom għal din l-art, għat-tul ta’ żmien kollu li fih ir-rikorrenti ser ikunu mċaħħdin minn din l-art, ser jinħoloq preġudizzju irrimedjabbli għalihom stante li m’hemmx mod kif ir-rikorrenti jistgħu jirkupraw iż-żmien jew it-tgawdija ta’ dik l-art wara li tiġi fi tmiemha l-kawża fil-mertu. Jirriżulta wkoll li l-art tħalliet abbandunata u ma tinħadimx għal diversi snin, u għalhekk lanqas mhu l-każ li s-soċjetà intimata Mercury plc ser tisfa ppreġudikata jekk dan l-i*status quo* jinżamm għal ftit taż-żmien ieħor sakemm tintqata’ l-kawża fil-mertu.

<u>Decide</u>

Illi għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda tilqa’ b’mod definittiv it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni sabiex jikkawtelaw

il-jeddijiet tagħhom billi jżommu lill-intimati milli jokkupaw, jagħlqu l-aċċess u jappropriaw esklussivament għalihom il-porzjon art ta' madwar ħames mija u ħamsa u disgħin metru kwadru (595m.k.) formanti parti mill-għalqa 'Tal-Għoqod' fil-limiti ta' San Ġiljan, liema porzjoni ta' art hija mmarkata bil-kuluri oranġjo u roża fuq il-pjanta annessa bħala 'Dok. A' mar-Rikors.

Spejjeż ta' din il-proċedura a karigu tas-soċjetà intimata Mercury plc.

Mogħti kameralment fid-19 ta' Diċembru, 2018.