QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum it-Tnejn 7 ta` Ottubru 2019

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 1299/19 JZM fl-ismijiet :

Iris Camilleri Mifsud (detentrici tal-karta ta` l-identita` bin-numru 437252M)

kontra

Noel Vassallo (detentur tal-kerta ta` l-identita` bin-numru 625581M)

u

Synerge Build Limited (C52370)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Ir-rikorrenti pprezentaw rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni ("**il-Mandat**") kontra l-intimati fis-26 ta` Settembru 2019.

Mar-rikors kienu prezentati dokumenti.

Fis-26 ta` Settembru 2019, din il-Qorti tat digriet fejn, wara li laqghet provizorjament it-talba ghall-hrug tal-Mandat, ordnat in-notifika tal-atti lill-intimati, tathom zmien biex iwiegbu bil-miktub, u appuntat ir-rikors ghas-smigh ghall-1 ta` Ottubru 2019 fis-1.30 p.m.

L-intimati kienu notifikati fis-26 ta` Settembru 2019 u pprezentaw risposta fit-30 ta` Settembru 2019.

Mar-risposta kienu prezentati dokumenti.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-1 ta` Ottubru 2019.

Semghet is-sottomissjonijiet li saru fl-istess udjenza.

Rat illi r-rikors thalla ghal provvediment kamerali.

II. It-talba

Ghar-ragunijiet li huma spjegati fir-rikors, ir-rikorrenti talbet lill-Qorti sabiex tordna l-hrug ta` l-Mandat sabiex l-intimati jinzammu **milli** :-

personalment u/jew permezz ta` nies imqabbda minnhom milli jifthu kwalsijasi gallariji, twieqi, bibien u/jew aperturi ohra fil-propjeta` ta` l-intimati, jew min minnhom, ossija l-fond bin-numru 89, "The Sentinel", Triq Claire e. Engel, San Giljan, u l-arja sovrastanti l-istess fond ta` l-intimati, jew min minnhom, ghal fuq il-parapett u/jew l-arja tal-parapett tal-fond proprjeta` ta` l-esponenti ossija l-fond bin-numru 91, "Niko", Triq Claire F. Engel, San Giljan.

III. **<u>Il-posizzjoni tal-intimati</u>**

Ghar-ragunijiet li kienu ndikati fir-risposta, l-intimati talbu lil din il-Qorti sabiex tichad it-talba ghall-hrug tal-Mandat.

IV. **<u>Dritt</u>**

Id-disposizzjoni li tirregola procediment tax-xorta tal-lum hija l-**<u>Art 873 tal-Kap 12</u>**. L-artikolu huwa kompost minn erba` subincizi. Dawk rilevanti ghall-kaz tal-lum huma l-ewwel tnejn. Ighidu hekk :-

(1) L-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tkun li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.

(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.

Minn analizi tas-subincizi (1) u (2) tal-Art 873 tal-Kap 12, wiehed isib illi l-Qorti hija prekluza ("***<u>m`ghandhiex</u>***") milli tordna l-hrug tal-Mandat, <u>sakemm</u> ma jirrikorrux dawn ir-rekwiziti :-

i. Illi l-Mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrenti ;

ii. Illi jidher sal-livell ta` *prima facie* li r-rikorrenti ghandha dawk il-jeddijiet ;

iii. Illi bil-fatt illi ma jkunx ordnat il-hrug tal-Mandat, il-pregudizzju li garrab ir-rikorrenti jkun irrimedjabbli.

V. **<u>Gurisprudenza</u>**

Il-Qorti sejra taghmel riferenza ghal principji li hargu mill-gurisprudenza tal-qrati taghna dwar kif ghandhom jitqiesu r-rekwiziti ghall-hrug tal-Mandat :-

1) Dwar il-prova *prima facie* tal-jeddijiet, fis-sentenza taghha tal-14 ta' Lulju 1988 fil-kawza **Grech pro et noe vs Manfre`** (Kollez. Vol. LXXII.II.290) il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

... *huwa rekwizit oggettiv u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant, jew il-jeddijiet jidhru 'prima facie', ma' l-ewwel daqqa t'ghajn, jew ma jidhru xejn, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat.*

2) L-elementi li jwasslu ghall-hrug tal-Mandat huma kumulattivi **mhux** alternattivi. Li allura jfisser illi jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti **hija obbligata** tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' l-Mandat.

3) Il-procedura tal-Mandat hija eccezzjonali u straordinarja ("**Xuereb** **noe vs Hili noe**" : Qorti tal-Kummerc : 22 ta` Settembru 1994).

4) **Il-procedura tal-lum hija mahsuba biex tkun wahda sommarja. Huwa propju ghalhekk li l-ligi stabbiliet zminijiet qosra u precizi li fihom it-talba ghall-hrug ta' l-Mandat ghandha jew tintlaqa' jew tigi michuda. Mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem din il-Qorti, fi procediment bhal dak tal-lum, kull ma ghandu jitressaq quddiemha waqt is-smigh tal-kawza dwar il-jedd. Dan ifisser illi l-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug ta' l-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. Unikament ghall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Hadd mill-partijiet ma jista' jew m'ghandu jippretendi li bil-metodu sommarju ghandha tkun propju din il-Qorti li tiddeciedi hi l-qofol tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-procedura specjali u partikolari tal-Mandat ta' Inibizzjoni. Il-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv Mandat ta' Inibizzjoni.**

VI. Risultanzi

1) Jedd *prima facie*

Jirrizulta kemm mid-dokumenti li kienu prezentati mar-rikors promotur, kif ukoll mill-fatti li jirrizultaw fl-istess rikors, illi r-rikorrenti mhux biss hija s-sid tal-fond 91, bl-isem "Niko", Triq Claire E. Engel, San Giljan, izda ghandha dritt li l-parapett tal-fond taghha ma jkunx aggravat b`servitujiet godda. Dan id-dritt jirrizulta *prima facie.* In-natura u l-estensjoni ta` dan id-dritt fil-mertu tieghu jkun trattat fil-kawza dwar il-materja li jirrizulta li kienet intavolata, qabel il-prezentata tar-rikors odjern.

Ir-risposta li pprezentaw l-intimati kienet konfermata bil-gurament mill-intimat Noel Vassallo. Ghalkemm fl-ewwel paragrafu tar-risposta, Noel Vassallo ighid li Synerge Build Limited mhijiex is-sid tal-fond 89, "The Sentinel", Triq Claire F. Engel, San Giljan, fejn se jsir l-izvilupp, ghaliex kien hu de proprio li akkwista l-fond, din l-istqarrija wahedha, anke jekk bil-gurament, ma tikkostitwix l-ahjar prova. Din il-prova kienet tispetta lil Noel Vassallo. L-att pubbliku tal-akkwist huwa l-ahjar prova. Huwa dokument li Noel Vassallo ghandu kull interess li jkun fil-pussess tieghu, specjalment meta qieghed jallega li huwa s-sid ta`fond u li haddiehor mhuwiex is-sid tal-istess fond. Taf x`taf ir-rikorrenti hija konsiderazzjoni ghal kollox irrilevanti jekk il-prova ta` x`suppost taf ir-rikorrenti ma ssirx bil-mod kif trid il-ligi minn min jaghmel l-allegazzjoni.

Tajjeb jinghad ukoll li, anke li kieku kellha taccetta li l-fond de quo kien fil-fatt propjeta` personali ta` Noel Vassallo, haga li mhijiex qeghda taccetta ghar-raguni li ssemmiet, mhuwiex eskluz imkien fir-risposta li Synerge Build Limited mhijiex sejra tkun involuta fl-izvilupp tas-sit. Lejn dan l-izvilupp ir-rikorrenti qeghda tidderigi l-ilment taghha safejn jirrigwarda l-parapett tal-fond taghha.

Din il-Qorti tirrespingi l-pretensjoni tal-intimati li Synerge Build Limited m`ghandhiex titqies bhala legittima kontradittur tar-rikorrenti <u>ghall-fini ta` dan il-procediment</u>. Ghalhekk iz-zewg intimati ghandhom iwiegbu ghat-talba tar-rikorrenti. Imbaghad fil-kors tal-kawza dwar il-mertu tal-jedd tar-rikorrenti, l-intimati jkunu jistghu jgibu `l quddiem id-difizi kollha li jidhrilhom opportuni, inkluz, jekk ikun il-kaz, illi Synerge Build Limited m`ghandhiex titqies bhala legittima kontradittur tar-rikorrenti f`dik il-kawza.

Il-kwistjoni li tifforma l-pern tal-procediment tal-lum hija l-ftuh ta` aperturi li min-naha ta` l-intimati nkiseb permess tal-izvilupp ghalihom sabiex jinfethu inkluz direttament ghal fuq il-parapett tal-fond tar-rikorrenti. Fejn u kemm se jkunu dawn l-aperturi jirrizulta mill-pjanti li pprezentaw iz-

zewg nahat. Apparti l-kwistjoni li kienet trattata fiz-zewg paragrafi precedenti, l-intimati jilqghu ghat-talba tar-rikorrenti mhux daqstant b`kontestazzjoni dwar il-fatt tal-izvilupp ut sic izda fuq kwistjoni ta` dritt. Jikkontendu nfatti li l-ftuh tat-twieqi kien il-mertu ta` skrittura ta` transazzjoni li Noel Vassallo u r-rikorrenti ffirmaw u li abbazi taghha kienet ceduta kawza ohra li r-rikorrenti kienet pprezentat kontra l-istess Noel Vassallo. L-intimati jsostnu li t-transazzjoni gabet il-litigazzjoni bejn il-partijiet fit-tmiem taghha u kwindi kwistjoni li kienet il-mertu ta` dik it-transazzjoni ma tistax tigi riproposta b`litigazzjoni gdida fuq l-istess mertu.

Ir-rikorrenti tikkontesta din id-difiza ghall-hrug tal-mandat fuq zewg fronti : wiehed ta` fatt u l-iehor ta` dritt.

Dwar il-kwistjoni ta` fatt, ir-rikorrenti tikkontendi li l-ftuh ta` twieqi li jaghtu ghal fuq il-parapett taghha ma kienx kwistjoni mertu tat-transazzjoni. Il-Qorti rat l-iskrittura ta` transazzjoni li kienet prezentata mill-intimati. Dwarha tikkonkludi li *prima facie* t-transazzjoni ma jidhirx li kienet tkopri wkoll t-twieqi mertu tar-rikors odjern. Waqt il-kawza dwar il-jedd, din id-difiza tal-intimati tkun tista` tigi trattata fil-mertu taghha.

Dwar il-kwistjoni ta` dritt, ir-rikorrenti tikkontendi illi stante li si trattava ta` ftehim dwar drittijiet naxxenti u/jew accessorji ghal immobbli, sabiex it-transazzjoni tkun valida ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi kellha ssir permezz ta` att notarili pubbliku mhux bi skrittura privata kif fil-fatt sar. Din il-Qorti jidhrilha li *prima facie* r-rikorrenti ghandha kontestazzjoni fid-dritt x`taghmel dwar il-validita` tal-ftehim de quo.

Tenut kont tal-assjem, jissussisti l-jedd *prima facie* tar-rikorrenti li titlob il-hrug tal-Mandat.

L-ewwel rekwizit huwa ppruvat.

2) Il-*htiega* tar-rikorrenti

Fil-provvediment taghha tat-18 ta` Dicembru 2009 fl-atti tar-rikors Nru 1935/09 fl-ismijiet **"Ohanebo et noe vs Il-Kummissarju tal-Pulizija"** din il-Qorti diversament presjeduta ppronunzjat ruhha hekk –

Tqis li l-htiega ghall-hrug ta' Mandat bhal dan tintrabat sewwa ma' l-fatt jekk il-hsara li minnha l-parti rikorrenti tilminta tistax tkun wahda li ma tistax tissewwa mod iehor. Jekk l-inkonvenjent jew il-hsara lamentat jista' jitnehha, mqar b'decizjoni wara li jigi mistharreg il-kaz fil-mertu, jigi nieqes it-tieni element mehtieg ghall-hrug tal-Mandat.

(**ara wkoll** : il-provvediment ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-2 ta` Jannar 1993 fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet "**Borġ Grech vs Gasan et noe**")**.**

Fil-kaz tal-lum, din il-Qorti tghid illi l-element *tal-htiega* jissussisti ghaliex l-izvilupp ghadu ma rax il-bidu tieghu, u l-jedd tar-rikorrenti ma jistax jigi rimedjat fil-milja tieghu b`azzjoni ghal danni.

It-tieni rekwizit huwa ppruvat.

3) Il-*pregudizzju rrimedjabbli* tar-rikorrenti

Il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz procedurali eccezzjonali ta' provvediment legali. Il-harsien li l-ligi timmira ghalih fit-talba tar-rikorrent huwa dak li, minghajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent jitnehha darba ghal dejjem u b'mod irrimedjabbli.

Fil-kaz tal-lum, din il-Qorti hija tal-fehma illi bil-fatt li t-talba ghall-hrug tal-Mandat tkun respinta, il-jedd tar-rikorrenti jghaddi minn diffikultajiet oggettivi u difficli ta` natura prattika u legali.

Jidher evidenti mill-atti li l-izvilupp kif propost mill-intimati, huwa ntiz li jwassal ghat-trasferiment lil terzi tal-ambjenti li sejrin jinbnew minflok il-fond li hemm illum. F`dak il-kaz, il-jedd tar-rikorrenti jista` jsib ruhu fi sqaq, sprovvist minn sbokk, b`konsegwenzi ghal kollox imprevedibbli li jistghu jgibu fix-xejn id-dritt tar-rikorrenti.

It-tielet rekwizit huwa ppruvat ukoll.

Provvediment

Ghar-ragunijiet kollha premessi, billi hija sodisfatta li jissussistu r-rekwiziti kollha, il-Qorti qeghda tilqa` t-talba tar-rikorrenti ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni kif dedotta kontra z-zewg intimati.

Tordna li l-ispejjez ta` dan il-procediment ikunu regolati skont id-decizjoni fil-kawza fil-mertu dwar id-dritt.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur