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. 1289/19 JZM fl-ismijiet :

Catherine Cauchi
(K.I. 271241M)

kontra

Keith Seychell
(K.I. 0466780M)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Ir-rikorrenti pprezentat rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni ("**il-Mandat**") kontra l-intimat fl-24 ta` Settembru 2019.

Mar-rikors kienu prezentati dokumenti.

Fl-<u>24 ta` Settembru 2019</u>, din il-Qorti tat digriet fejn, wara li laqghet provizorjament it-talba ghall-hrug tal-Mandat, ordnat in-notifika tal-atti lill-intimat, li nghata sebat ijiem zmien biex iwiegeb bil-miktub, u appuntat ir-rikors ghas-smigh ghall-udjenza tat-<u>3 ta` Ottubru 2019 fit-8.30 a.m.</u>

L-intimat kien notifikat fl-<u>24 ta` Settembru 2019</u> u pprezenta fit-<u>2 ta` Ottubru 2019</u>.

Mar-risposta kienu prezentati dokumenti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-3 ta` Ottubru 2019.

Rat illi waqt l-udjenza kien senjalat mill-Qorti stess illi r-risposta kienet prezentata tardivament. L-intimat talab li r-risposta tkun ammessa. Billi t-talba ma kenitx opposta mill-kontroparti, il-Qorti ammettiet ir-risposta.

Semghet ix-xiehda tal-Perit Godwin Abela fil-kors tal-istess udjenza.

Semghet ukoll sottomissjonijiet li saru mid-difensuri tal-partijiet.

Rat illi r-rikors thalla ghal provvediment kamerali.

II. <u>It-talba</u>

Ghar-ragunijiet li huma spjegati fir-rikors, ir-rikorrenti talbet lill-Qorti sabiex tordna l-hrug ta` l-Mandat sabiex l-intimat jinzamm u/jew persuni li jinkarika **<u>milli</u>** :-

jkompli jwettaq xogholijiet ta` rikostruzzjoni, senjatament ta` bini ta` hitan u/jew strutturi ohra, lil hinn mil-linja ezistenti fejn kien kostruwit il-hajt divizorju antecedenti

qabel ma saru xogholijiet ta` twaqqiegh mill-intimat, u cioe` fuq il-konfini tal-ghalqa propjeta` tar-rikorrenti maghrufa bhala Tad-Dubdieba jew Tal-Bidni, tal-kejl ta` circa tlett itmiem, fi Treiq iz-Zinzel, Marsascala, skont site plan hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument CC1" u tul il-kumplament tad-dawra tal-ghalqa propjeta` tar-rikorrenti, inkluza l-parti li ma tidhirx fis-survey "Dok B" hawn isfel referit, kif anness mal-iskrittura tad-19 ta` Ottubru 2017 "Dok C".

III. <u>Il-posizzjoni tal-intimat</u>

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

IV. <u>Fatti</u>

Il-partijiet huma s-sidien ta` zewg ghelieqi konfinanti. L-intimat gie biex jizviluppa l-ghalqa tieghu. Sabiex jaghmel l-izvilupp tas-sit, wara li kiseb il-permess tal-izvilupp, l-intimat kien jehtieg access ghall-ingenji. Sabiex dawn ighaddu, kien hemm bzonn li jitnehha hajt tas-sejjiegh li jifred iz-zewg ghelieqi. Iz-zewg ghelieqi jinsabu f`dizlivell fis-sens illi dik tar-rikorrenti hija aktar fil-gholi minn dik tal-intimat.

Sar ftehim bejn il-partijiet fis-sens illi l-hajt tas-sejjiegh jitnehha bhala mizura temporanja sabiex l-intimat jidhol bl-ingenji u jahdem, u wara li jlesti jerga` jtella` l-hajt tas-sejjiegh fejn kien spejjez tieghu. Il-ftehim bejn il-partijiet sar bil-miktub fid-19 ta` Ottubru 2017 (Dok C). Skont il-ftehim l-intimat kellu zmien biex inehhi l-hajt, jinqeda u jerga` jibnieh sat-30 ta` Gunju 2018. Jekk ma jirrispettax iz-zmien kien patwit li jehel penali ghad-dewmien. Bhala fatt ma lestiex fiz-zmien miftiehem u beda jehel il-penali. In segwitu beda jtella` l-hajt.

Gara pero` li skont ir-rikorrenti l-hajt ma kienx qed jinbena fejn kien l-iehor qabel. Anzi beda jinbena `l gewwa mill-post fejn kien fl-ghalqa tar-rikorrenti. B`hekk skont ir-rikorrenti sehh skonfinament ghad-detriment taghha.

L-intimat jikkontendi li bena skont il-permess fejn kien il-hajt qabel u ghalhekk ma kienx hemm htiega li jieqaf l-izvilupp li kien qed jaghmel bil-hrug tal-Mandat kif rikjest mir-rikorrenti.

V. **Provi**

Ghall-fini ta` dan il-procediment, il-provi huma kostitwiti :

a) mill-fatti kif spjegati fir-rikors promotur, u li huma konfermati bil-gurament mir-rikorrenti ;

b) mid-dokumenti li pprezentat ir-rikorrenti flimkien mar-rikors ;

c) mid-dokumenti li pprezenta l-intimat mar-risposta ; u

d) mix-xiehda viva voce tal-Perit Godwin Abela fil-kors tal-udjenza tat-3 ta` Ottubru 2019. Riferibbilment ghal din ix-xiehda, il-Qorti tirrileva li, minhabba nkonvenjent tekniku, it-traskrizzjoni li tirrizulta fl-atti hija biss parti minn dak li Perit Abela xehed. Pero` billi l-Qorti tiftakar tajjeb dak li ddepona x-xhud, `il quddiem sejra taghmel riassunt tas-sostanza ta` dak li xehed.

i) **Dokumenti**

a) **Ir-rikorrenti**

Dok CC1 :

Din hija site-plan li turi z-zewg siti konfinanti. Dik tar-rikorrenti hija l-art delineata bl-ahmar waqt li dik delineata bil-blu hija l-art tal-intimat. Il-hajt mertu tal-procediment odjern huwa dak li fit-tul kollu jifred iz-zewg siti. Fuq l-art tal-intimat jidher xi bini waqt li fl-art tar-rikorrenti jidhru xi hitan.

Dok CC2 :

Din hija denunzja tas-successjoni tal-P.L. Giovanni Zammit ghall-fini tal-prova tat-titolu tar-rikorrenti. Fost il-propjeta` appartenenti lit-testatur, hemm deskrizzjoni tal-art tar-rikorrenti mertu ta` dan il-procediment.

<u>Dok CC3</u> :

Din hija skrittura privata datata 19 ta` Ottubru 2017 li tigbor il-ftehim illi sar bejn il-partijiet dwar il-hajt li jifred iz-zewg artijiet sabiex l-intimat ikun jista` jizviluppa s-sit tieghu. Il-pattijiet huma cari. Mal-iskrittura kienu annessi dokumenti.

<u>Dok CC4</u> :

Dawn huma hames ritratti tal-hajt li bena l-intimat minflok il-hajt li kien hemm qabel.

b) <u>L-intimat</u>

<u>Dok GA1</u> :

Dan huwa rapport tal-Perit Godwin Abela datat 20 ta` Settembru 2019. Ir-rapport jinkludi ritratti, site-plan u survey sheet.

<u>Dok GA2</u> :

Dan huwa rapport iehor tal-Perit Godwin Abela datat 25 ta` Settembru 2019 li sar b`inkariku tal-intimat wara li dan kien notifikat bir-rikors ghall-hrug tal-Mandat.

c) <u>Ix-xiehda tar-rikorrenti</u>

Ix-xiehda tar-rikorrenti huma l-fatti li spjegat bil-gurament fir-rikors promotur. Fis-sostanza huma l-fatti li l-Qorti diga` rreferiet ghalihom aktar kmieni.

d) <u>Ix-xiehda tal-Perit Godwin Abela</u>

<u>Fis-sostanza</u> il-Perit Godwin Abela kkonferma z-zewg rapporti li ghalihom diga` saret referenza. Dwar l-gholi tal-hajt il-gdid xehed li dan kien qed jinbena skont il-permess u ma kellux jaqbez il-hames filati gholi fit-tul kollu tieghu. Stqarr illi fil-kaz li mill-ezami tas-surveys kellu jirrizulta li l-hajt il-gdid ma nbeniex fejn kien l-iehor, allura r-rimozzjoni u l-bini mill-gdid tal-hajt seta` jsir minghajr pregudizzju ghar-rikorrenti.

VI. <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.

VII. <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 **<u>Grech pro et noe vs Manfre`</u>** (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 **<u>mhux</u>** alternattivi. Li allura jfisser illi jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti **<u>hija obbligata</u>** tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' l-Mandat.

3) Il-procedura tal-Mandat hija eccezzjonali u straordinarja ("**<u>Xuereb</u>** **<u>noe vs Hili noe</u>**" : 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. <u>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</u>.

VIII. <u>Risultanzi</u>

1) <u>Jedd *prima facie*</u>

Certament sal-livell ta` *prima facie* jirrizulta li r-rikorrenti ghandha jedd titlob il-hrug tal-Mandat.

Infatti jirrizulta li r-rikorrenti hija s-sid tal-art li tikkonfina mal-art tal-intimat. Ghalkemm qeghdin f`dizlivell, iz-zewg artijiet kienu separati b`hajt li tnehha temporanjament ghar-ragunijiet fuq spjegati, u li meta rega` nbena, tghid ir-rikorrenti, tqieghed mhux biss fejn ma kienx dak li kien hemm qabel izda kien spostat kollu kemm hu ghal fuq in-naha taghha taghha.

Billi l-hajt kien divizorju, ir-rikorrenti kellha kull dritt tippretendi li dan jinbena mill-intimat fuq il-linja divizorja fejn kien, wara li accettat li jitnehha temporanjament sabiex l-intimat ikollu access bl-ingenji ghall-art tieghu. Il-ftehim bejn il-partijiet sar bil-kitba u allura l-intimat kien jaf kienu l-obbligi tieghu.

Jidher evidenti li l-kontestazzjoni tal-intimat mhuwiex it-titolu tar-rikorrenti izda jikkontendi li fattwalment ir-rikorrenti hija zbaljata ghaliex il-hajt sostituttiv inbena fil-posizzjoni fejn kien l-iehor. Min ghandu ragun mhuwiex kwistjoni li trid tirrisolva minn din il-Qorti fi procediment ta` din ix-xorta izda hija kwistjoni ta` mertu li tkun trid titqies eventwalment fil-kawza dwar il-jedd.

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 il-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.

Ma rrizultax x`tip ta` zvilupp sejjer jaghmel l-intimat fl-art tieghu. Ma kienux prezentati l-pjanti tal-permess tal-izvilupp li sejjer jaghmel l-intimat sabiex il-Qorti tifhem mhux biss in-natura tal-izvilupp izda l-estensjoni tieghu. Dwar dan, il-Qorti thalliet sajma ghal kollox u sprovvista minn prova mportanti ghall-fini ta` procediment ta` din ix-xorta.

Ghalhekk ma tistax tikkondividi l-fehma espressa mill-Perit Godwin Abela illi l-pretensjoni tar-rikorrenti fil-kaz li tirrizulta fondata u ppruvata fil-kawza dwar il-jedd tirrisolva ruhha "kwazi kwazi semplicement" bit-tnehhija tal-hajt li hemm illum u bil-bini mill-gdid tal-hajt fejn kien qabel tnehha. U allura ma jkun hemm l-ebda kwistjoni ta` pregudizzju "rrimedjabbli".

Ikun superficjali li kieku din il-Qorti anke fi procediment ta` din ix-xorta kellha tillimita ruhha ghal apprezzament riduttiv tas-sitwazzjoni. Sprovvista kif inhi mill-pjanti, il-Qorti ma tafx safejn se jwassal l-izvilupp tal-intimat vis-a-vis l-posizzjoni tal-hajt divizorju.

Anke fi procediment ta` din ix-xorta, il-Qorti *non puo` permettersi di lasciare niente al caso.*

Jekk imbaghad l-izvilupp tal-intimat iwassal ghall-involviment ta` terzi, il-jedd tar-rikorrenti jista` jsib ruhu fi sqaq, sprovvist minn sbokk, b`konsegwenzi ghal kollox imprevedibbli li jistghu jgibu fix-xejn id-dritt taghha.

It-tielet rekwizit huwa ppruvat ukoll.

6

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

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