QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM 19 TA' GUNJU 2020

Mandat t'Inib. Nru 546/2020 RGM

Fl-Atti tar-Rikors ghall-Hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni
Numru 546/2020 fl-ismijiet:

Giorgio Bileci u Linsey Bileci

vs

Adrian Baldacchino u Charmaine Spiteri

Il-Qorti

Rat ir-rikors ta' Giorgio Bileci et. tal-20 ta' Mejju 2020 li permezz tieghu ghar-ragunijiet hemm moghtija talbu illi l-Qorti zzomm lill-intimati milli bi kwalunkwe mod jingombraw, jostakolaw, jnaqqsu mill-uzu regolari tal-parkeggi privati tar-residenti individwali kollha b'mod specjali dawk appartenenti lilhom u jinzammu milli jipparkjaw u jizgombraw b'vetturi jew oggetti ohra fil-partijiet komuni u l-access fil-garaxx sitwat gewwa numru 210, Gianelle Court, Triq ix-Xatt Pieta'.

Rat ir-risposta tal-intimati Adrian Baldacchino et. tad-29 ta' Mejju 2020 li permezz taghha ghar-ragunijiet hemm moghtija qed jopponu ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni.

Rat id-digriet tal-1 ta' Gunju 2020 fejn il-partijiet inghataw termini sabiex iressqu n-noti ta' sottomissjonijiet taghhom.

Rat l-atti kollha tar-rikors.

Ikkunsidrat;

Fatti antecedenti r-rikors ghall-Mandat ta' Inibizzjoni

Permezz ta' kuntratt ta' xiri u bejgh fl-atti tan-Nutar Jean Pierre Attard tat-18 ta' Gunju 2015, ir-rikorrenti xtraw "*two car spaces internally numbered six (6) and seven (7) situated at semi basement level and forming part of the same Block accessible from a common drive and ramp without official number abutting onto Triq ix-Xatt Msida.*"[1] Bis-sahha ta' kuntratt iehor ta' xiri tal-11 ta' Lulju 2018 ukoll fl-atti tan-Nutar Jean Pierre Attard, ir-rikorrenti akkwistaw "*the car space internally numbered one (1) situated at semi basement level and forming part of the block named "Gianella" accessible the said car space from a common drive and ramp without an official number abutting onto Triq ix-Xatt Msida"*[2].

Fl-14 ta' Mejju 2020 ir-rikorrent Giorgio Bileci ghal habta tat-tlieta ta' wara nofsinhar mar l-Ghassa tal-Pulizija tas-Sliema u ghamel rapport fil-konfront tal-intimati fis-sens illi huwa "stqarr illi dak inhar stess kellu l-vettura ipparkjata gewwa garaxx komuni u kien hemm vettura ohra ta' l-ghamla Mercedes reg. DCH 491 li sidha kien qieghed ihalliha ipparkjata fl-ewwel bicca tal-garaxx u minhabba f'hekk kien qieghed jostakola il-hrug jew id-dhul tal-vetturi kollha ta' gol-garaxx. Ir-rikorrenti jallegaw illi din hija l-ewwel darba li l-intimat ghalaq l-access ghall-garaxx ghalkemm jghidu wkoll illi kemm-il-darba pparkja hazin

[1] Pagna 10 tal-process.
[2] Pagna 53 tal-process.

gewwa l-istess garaxx"[3]. Fil-jumejn ta' wara dan ir-rapport ir-rikorrent rega' rrapporta li l-vettura kienet ghadha pparkjata fl-istess post. Fit-18 ta' Mejju r-rikorrent zied mar-rapport li kien ghamel qabel u stqarr li l-vettura tat-tip Mercedes bir-registrazzjoni numbru DCH 491 kienet ghadah pparkjata fejn kienet u fl-ebda hin ma tressqet. Ir-rikorrenti pprezentaw sett ta' ritratti juru kif kienet ipparkjata l-vettura tal-intimati. Ma' dawn ir-ritratti gew pprezentati wkoll numru konsiderevoli ta' ritratti li jirrigwardaw specifikament l-ipparkjar tal-vetturi tal-intimati fil-*parking space* taghhom gewwa l-garaxx, liema *parking space* qieghed imiss ezatt mal-*parking spaces* tar-rikorrenti.

Ikkunsidrat;

Bis-sahha ta' dan il-Mandat ir-rikorrenti jridu jzommu lill-intimati milli jingombraw, jostakolaw kif ukoll milli jnaqqsu mill-uzu tal-parkeggi privati appartenenti lilhom kif ukoll li jzommu lill-intimati milli jipparkjaw u jingombraw b'vetturi jew oggetti ohra fil-partijiet komuni u l-access fil-garaxx sitwit gewwa 210, Gianella Court, Tirq ix-Xatt, Pieta.

Min-naha l-ohra l-intimati jghidu li l-mandat huwa nfondat u dan ghaliex jallegaw li dak inhar li fuqha qeghdin jaghmlu l-ilment taghhom ir-rikorrenti, l-intimata Spiteri kellha bzonn tohrog b'urgenza mill-garaxx izda hija ma setghetx tohrog minhabba l-vettura tar-rikorrenti. Tghid li hija "b'gentilezza talbet kemm-il darba lir-rikorrenti sabiex ma jipparkjax il-vettura kbira tieghu b'mod li ma jirrispettax lill-inkwilini l-ohra izda dan baqa' inadempjenti". Kien ghalhekk li hija halliet il-vettura taghha pparkjata warajh. L-intimati jghidu li kienu ir-rikorrenti li jipparkjaw il-vetturi kbar taghhom b'mod hazin. In oltre l-intimati jghidu li l-mandat kien wiehed prematur u dan ghaliex hemm rimedji ohra li ghalihom setghu jirrikorru. Jinsistu li dak li qieghed jintalab sabiex jigi mizmum fil-fatt digà twaqqaf. Fir-rigward tal-preguddizju irrimedjabbli, jinghad li dan m'hemmx u dan peress li facilment titnehha l-karozza u jigu fi *status quo ante*.

Ikkunsidrat;

[3] Pagna 26 tal-process.

Il-mandat mitlub mir-rikorrenti huwa wiehed generali mahsub taht l-Artikolu 873 tal-Kapitolu 12 u mhux taht l-Artikolu 874. Il-mandat ta' inibizzjoni taht l-artikolu li fuqu huwa imsejjes ir-rikors de quo ghandu l-iskop li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat[4].

Sabiex jinhareg dan ix-xorta ta' mandat, din il-Qorti trid taccerta li jigu sodisfatti r-rekwiziti kollha li tirrikjedi l-ligi, specifikament dawk indikati taht l-**Artikolu 873 (2) tal-Kap. 12** li jipprovdi s-segwenti:

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

Jehtieg ghalhekk li jigu sodisfatti zewg rekwiziti, li kif spjegat il-Qorti Civili, Prim'Awla fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Josephine Cutajar vs. Mark Vella** (Mandat Nru 501/2015LSO) deciza fit-23 ta' April 2015:

> "Dawn iż-żewġ elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi u jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għal ħruġ ta' mandat bħal dak; inoltre huma kriterji oġġettivi u fl-applikazzjoni tal-liġi dwar kif u meta għandu jinħareġ mandat il-Qorti għandha tuża interpretazzjoni restrittiva. Dan għaliex il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni bħal kull mandat kawtelatorju jsir fi żmien meta l-pretensjoni ma tkunx għadha ġiet ġuridikament aċċertata u stabbilita."

Ghaldaqstant jinkombi fuq ir-rikorrenti li juru illi t-talba taghhom tissodisfa zewg elementi sabiex jisthoqqilhom jiksbu l-hrug tal-mandat: (a) jkun jidher li għandhom, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*), dawk il-jeddijiet.u (b) iridu juru li l-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu jeddijiet li jippretendu li għandhom.

[4] Artikolu 873 (1) tal-Kapitolu 12.

Il-htiega li jintwera li l-parti li titlob il-hrug ta' Mandat bhal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretizi hija htiega oggettiva u mhux suggettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-gudikant. Gie ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-14 ta' Lulju 1988 fil-kawza **Sonia Grech pro et noe vs. Stephanie Manfrè** li *'huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-ġudikant. Jew il-jeddijiet jidhru prima facie, ma' l-ewwel daqqa t'għajn, jew ma jidhru xejn, għall-finijiet tal-ħruġ tal-mandat.'*

Bl-uzu tal-kelma 'u' fit-tieni sub-artikolu tal-Artikolu 873, il-legislatur ried li z-zewg elementi ikunu kumulattivi u mhux alternattivi. B'dan ifisser ghalhekk illi jekk wiehed minn dawn iz-zewg elementi jkun nieqes, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug ta' Mandat bhal dak. Tajjeb jinghad ukoll li l-procedura tal-mandat huwa wiehed sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smiegh tal-kawza dwar l-istess jedd, huwa ghalhekk li r-rikorrenti jridu juru mad-daqqa t'għajn li huma għandhom jedd.

Jehtieg li l-Qorti tikkonsidra flimkien maz-zewg elementi surreferiti, l-element tal-pregudizzju. Il-harsien li l-ligi timmira ghalih fit-talba tar-rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollhom jista' jintilef darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli.[5] B'irrimedjabbli wieħed għandu jfisser li *'bl-għamil 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'.* Il-pregudizzju li r-rikorrent jkun jrid iwaqqaf irid ikun wiehed li ma jkunx hemm rimedju iehor ghalih jekk mhux bil-hrug tal-Mandat, tant li jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitnehha, mqar b'decizjoni wara li jigi mistharreg il-kaz fil-mertu, jigi nieqes dan l-element mehtieg ghall-hrug tal-Mandat. Huwa ghalhekk li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bhala mezz procedurali ta' natura eccezzjonali.[6]

[5] **Muriel Thake vs. Lars Olav Valdemar Grill et** (Mand. Inib. Nru 1712/2017) degretat fis-27 ta' Dicembru 2017.

[6] **Charles Mugliett vs. Saviour Bonnici** (Rik Nru 2086/1997) degretat fil-25 ta' Jannar 2005; **Angelo Xuereb vs. Marin Hili** (Rik Nru 3135/94) degretat fit-22 ta' Settembru 1995.

Ghandu jinghad ukoll illi l-fatt li tintlaqa' talba ghall-hrug tal-mandat, ma jfissirx li l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant iehor ma jfissirx, illi ghax talba ghall-hrug ta' mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiz ma jezistix. Mhux il-kompitu tal-Qorti fl-atti tal-mandat tara jekk il-jedd pretiz huwiex suxxettibbli għal success fl-azzjoni fil-mertu, izda biss jekk il-jedd pretiz jikkwalifikax bhala tali ghall-finijiet oggettivi tal-ligi.

Ikkunsidrat;

Din il-Qorti tqis li r-rikorrenti urew li ghandhom dritt *prima facie* li ad eskluzzjoni tal-intimati jipparkjaw fuq l-ispazji tal-parkegg privati taghhom kif ukoll li flimkien ma' ohrajn juzaw il-partijiet komuni, liema drittijiet huma ottjenew bis-saħħa tal-kuntratti ta' bejgh u xiri surreferiti. Dawn il-kuntratti b'mod specifiku jistipulaw li hadd m'ghandu jhammeg jew jingombra id-*drive-in*, ir-rampa u l-partijiet li huma intizi ghall-uzu komuni – "*no one may dirty or encumber the drive-in, ramp or other areas intended for common use*"[7]. Jinghad ukoll li l-vetturi ma jistghux ikunu pparkjati fi spazju komuni gewwa l-garaxx; ksur ta' din il-premessa jista' jaghti lok li l-vetturi jigu t-towjati – "*cars cannot be [...] parked in the common areas of the car space complex. Cars parked in such common areas will be towed [...]*"[8]. Dan jidher li jirreferi ghall-partijiet komuni u mhux ghall-ispazji tal-parkegg privat.

Minn dak li ntwera lil din il-Qorti fuq livell ta' *prima facie*, jirrizulta li kien hemm episodji fejn l-intimati ipparkjaw il-vetturi taghhom b'tali mod u manjiera li jostakolaw lir-rikorrenti milli jgawdu mill-jedd li jaghmlu uzu massimu tal-ispazju tal-parkegg taghhom. Maghdud ma' dan, ir-raguni moghtija mill-konvenuta ghaliex halliet il-vettura ipparkjata ghal erbat ijiem wara xulxin b'konsegwenza li hadd mill-utenti tal-garaxx ma setgha jidhol jew johrog ma hiex verosimili u qed tigi konsiderata minn din il-Qorti bhala mhux veritiera. Il-Qorti tifhem li wiehed ikollu qadjiet b'urgenza, izda li thalli vettura ghal perjodu twil bi pregudizzju ghall-kumplament tal-utenti tal-parkegg m'hijiex gustifikata. Din il-Qorti tosserva li jekk l-intimata rat li ma setghatx tghaddi setghet

[7] Pagna 12 u pagna 54 tal-process.
[8] *ibid.*

tipparkja l-vettura taghha b’mod li ma tostakolax lil haddiehor fit-tgawdija ta' hwejgu. Ex admissis ghamlet dak li tallega li haddiehor ghamel lilha.

L-intimati jinsistu li l-amministratur solva l-problema però prova ta’ x’kienet l-azzjoni li allegatament ha l-amministratur ma tressqitx. L-intimati jillimitaw ruhhom billi jghidu li l-amministratur ha hsieb li jirregola lil kulhadd. Ghalkemm mad-daqqa t'ghajn huwa pass fid-direzzjoni t-tajba, ma hux garanzija li ma jkunx hemm ripetizzjonijiet ta’ dan l-agir min-naha tal-intimati.

Dak li qieghed jintalab mir-rikorrenti huwa li l-Qorti zzomm lill-intimati milli fil-futur jipparkjaw il-vetturi taghhom b’tali mod li jingombraw lir-rikorrenti fl-uzu tal-ispazji tal-parkegg proprjeta' taghhom kif ukoll l-ispazji komuni li flimkien ma' terzi juzaw ir-rikorrenti. Ir-rikorrenti jallegaw li l-intimati anke lill-Pulizija naqsu milli jobdu u baqghu jisfidaw billi jipparkjaw il-vetturi taghhom b’mod li jingombraw l-ispazji tal-parkegg tar-rikorrenti kif ukoll l-ispazji komuni.

Mill-banda l-ohra huwa rilevanti illi l-intimati m'humiex isostnu illi ghandhom dritt jaghmlu dak li r-rikorrenti qed jitolbu li l-intimati jinzammu milli jaghmlu. Jidher ghalhekk illi l-hrug tal-mandat mitlub ma hux ser ikun ta' pregudizzju ghall-intimati.

Irrizulta li kien hemm diversi okkazzjonijiet fejn l-intimati ipparkjaw il-vetturi taghhom b’tali mod li jaghlqu l-access komuni kif ukoll li jostakolaw lir-rikorrenti milli jaghmlu uzu mill-parkegg privat taghhom. Il-preokkupazzjoni tal-Qorti hi illi jekk mhux ser ikun hemm intervent gudizzjarju fl-immedjat is-sitwazzjoni tista' facilment tiskala b'konsegwenzi spjacevoli ghall-kull parti involuta.

Una volta jirrizulta li prima facie r-rikorrenti ghandhom dritt jinsistu li ma jigux ostakolati jew disturbati fl-ezercizzju tal-proprjeta' taghhom konsistenti l-ispazji tal-parkegg privat u l-partijiet komuni, il-Qorti tqis illi fit-termini tas-sub inciz 2 tal-Artikolu 873 tal-Kap. 12 hija ghandha tilqa' t-talba sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrenti.

Ferm dak fuq premess, il-Qorti tissollecita lill-partijiet u lill-amministratur tal-condominium sabiex jittiehdu l-passi kollha necessarji halli jigu evitati l-incidenti li sehhew fil-passat fl-interess tal-buon vicinat li finalment igawdu minnu l-partijiet kollha involuti. Tqis illi b'tentativ sabiex jigu evitati proceduri gudizzjarji ulterjuri l-Qorti ser taghti opportunita' lill-partijiet u lill-amministratur kondominjali sabiex qabel tiddekreta r-rikors definittivament il-partijiet jesploraw kif il-problemi hawn riskontrati jistghu jigu evitati fil-futur.

Provvediment Provvizorju.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tipprovdi provvizorjament dwar ir-rikors tal-20 ta' Mejju 2020 bil-mod segwenti:-

1. Tilqa' provvizorjament ir-rikors.

2. Tordna li a karigu tar-rikorrenti issir in-notifika **minnufih** ta' dan id-digriet lill-intimati u lill-amministratur tal-condominium ta' 210, Gianella Court, Triq ix-Xatt, Pieta'.

3. Taghti lill-amministratur imsemmi erbat ijiem utili min-notifika sabiex b'nota guramentata jinforma lill-Qorti bil-passi li jkun ha fir-rigward u jinforma wkoll jekk intlahaqx ftehim dwar kif incidenti simili ghal dawk fuq imsemmija ma jirrepetux ruhhom.

4. Fin-nuqqas ta' ftehim fit-terminu moghti lill-amministratur; u bis-sahha tal-**Artikolu 18 (2) (b) tal-Att dwar il-Medjazzjoni** (Kapitolu 474 tal-Ligijiet ta' Malta), tordna illi l-partijiet jersqu ghall-medjazzjoni taht ir-regoli tac-Centru tal-Medjazzjoni ghal Malta b'dan illi l-process ta' medjazzjoni m'ghandux jeccedi t-terminu ta' xahrejn millum;

5. Jekk xi hadd mill-partijiet ma jaqbilx li jersaq ghall-medjazzjoni hawn ordnata, ghandu fi zmien erbat ijiem utili mill-komunika ta' dan id-digriet lill-avukati tal-partijiet jinforma lill-Qorti permezz ta' nota fir-registru.

6. Taghti l-fakolta' lill-partijiet illi pendenti dawn il-proceduri jipprezentaw il-ftehim talvolta milhuq bl-assistenza tal-medjazzjoni sabiex bis-sahha tal-**Artikolu 17B tal-Kap 474** jigi rez ezegwibbli.

7. Tordna li a karigu tar-rikorrent kopja ta' dan id-digriet tigi notifikata lic-**Chairperson tac-Ċentru tal-Medjazzjoni ta' Malta**.

8. Tirrizerva li tipprovdi ulterjorment fi stadju ulterjuri.

Moghti kameralment illum 19 ta' Gunju 2020.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef

Komunika b'email: Avukati tal-partijiet.

Komunika: PL Nadine Farrugia