QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum it-Tlieta 23 ta` Gunju 2020

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni numru 278/2020 JZM fl-ismijiet :

Lay Lay Company Limited (C-4534)

u

Fenech Estates Co Ltd (C-3634)

kontra

Nazzareno sive` Reno Tonna (ID 492777M)

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Ir-rikorrenti talbu l-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni ("**<u>il-Mandat</u>**") kontra l-intimat sabiex dan jinzamm milli :-

jwettaq kwalsijasi xoghol ta` skavar, tahmil, kostruzzjoni jew zvilupp iehor fl-art di propjeta` tas-socjetajiet rikorrenti maghrufa tal-Hofra, fil-limiti ta` Haz-Zabbar, liema art huma kienu akkwistaw permezz ta` kuntratt tan-Nutar Francis Micallef tat-30 ta` April 1981 u fejn l-istess hija ahjar deskritta.

Ir-ragunijiet illi abbazi taghhom hija fondata t-talba huma mfissra fir-rikors. Kienu prezentati wkoll dokumenti mar-rikors li l-qorti hadet vizjoni taghhom.

Fir-risposta li pprezenta, l-intimat ikkontesta bir-ragunijiet tieghu l-fondatezza tat-talba ghall-hrug tal-Mandat. Ipprezenta dokumenti. Anke ta` dawn il-qorti hadet vizjoni.

Fl-udjenza tat-3 ta` Marzu 2020, semghet ix-xiehda tal-Perit Ian Cutajar, li tressaq bhala xhud mir-rikorrenti.

Imbaghad fl-udjenza tal-5 ta` Marzu 2020, semghet ix-xiehda tal-Perit Mario Formosa, li tressaq bhala xhud mill-intimat.

Fil-kors ta` din l-udjenza, iz-zewg nahat ipprezentaw dokumenti, li l-qorti hadet vizjoni taghhom ukoll.

Inoltre fl-istess udjenza kien mahtur il-Perit Joseph Ellul Vincenti bhala perit tekniku. Dan kien l-inkariku tal-perit tekniku :

Il-Qorti tordna li jsir access fuq il-post li ghalih ghandhom jattendu l-partijiet, l-avukati, kif ukoll il-periti Ian Cutajar u Mario Formosa, flimkien mal-perit tekniku Joseph Ellul Vincenti nhar it-Tlieta 10 ta' Marzu 2020 fl-04.00pm. Il-post tal-inkontru ghandu jkun Hompesch Gate u minn hemm kulhadd imur fuq il-post. Wara li jaccedi fuq il-post, il-perit tekniku ghandu jirredigi verbal tal-access. Wara li dan isir u wara li jkun ha konjizzjoni tal-atti kollha, specjalment tad-deposizzjonijiet taz-zewg periti u l-ezami tad-dokumenti, il-perit tekniku ghandu jirrelata u jaghmel kull ma hemm bzonn vis-a-vis l-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex jikseb informazzjoni li tghinu fl-esekuzzjoni tal-inkarigu tieghu. Il-perit tekniku ghandu jirrelata dwar jekk l-izvilupp propost mill-intimat fil-plot 41 taz-zona maghrufa bhala

Tal-Hofra, limiti ta' Haz-Zabbar, jiskonfinax fil-plots 42 u 43 li jappartjenu lis-socjetajiet rikorrenti.

Wara l-prezentata u konferma bil-gurament tar-relazzjoni, il-perit tekniku wiegeb ghal domandi in eskussjoni li saru miz-zewg nahat fl-udjenza tat-18 ta` Gunju 2020.

Il-qorti qieset b`reqqa kemm ir-relazzjoni peritali, kif ukoll ir-risposti tal-perit tekniku ghad-domandi in eskussjoni.

Fl-udjenza tat-18 ta` Gunju 2020, saru sottomissjonijiet mid-difensuri u r-rikors thalla ghal provvediment kamerali.

Rat l-atti l-ohra.

II. <u>Il-kwistjoni</u>

<u>**Fil-qosor**</u> il-kwistjoni mertu tar-rikors odjern hija din.

Fil-bidu tas-snin tmenin, ir-rikorrenti kienu akkwistaw it-territorju kollu maghruf bhala Tal-Hofra, limiti ta` Haz-Zabbar. Il-kuntratt u l-pjanta annessa huma esebiti. L-art inqasmet fi plots u beda jsir il-bejgh u trasferiment tal-plots. Jidher li matul iz-zmien inbieghu kwazi l-plots kollha. Tnejn minnhom u cioe` il-plots 42 u 43 baqghu tar-rikorrenti u baqghu mhux mibnija. Fuq il-plots l-ohra sar zvilupp u tela` l-bini. L-intimat akkwista l-plot 41. Ma akkwistax minghand ir-rikorrenti izda minghand sidien ohra. L-art tal-intimat ghandha konfini minnha ma` postijiet mibnija, kif ukoll konfini ohra mal-plots tar-rikorrenti. Id-daqs taghha jirrizulta fil-kuntratt. Kien l-istess daqs ta` art li kien tasferit mir-rikorrenti fl-ewwel vendita li kienu ghamlu.

L-intimat jikkontendi li huwa beda jizviluppa fil-konfini tal-plot li akkwista, u ma skonfinax fl-art tar-rikorrenti. Jikkontendi b`sahha mhux biss li qed josserva d-daqs tal-plot li akkwista izda l-izvilupp huwa sahansitra delineat mill-bini.

Il-pretensjoni tar-rikorrenti (wkoll riaffermata b`sahha) hija li fil-pjanta originali kull plot tat-territorju mhux biss kellha daqs determinat izda kellha wkoll kif dak id-daqs kellu jkun rifless fil-parti zviluppabbli u fil-parti stradali. Fl-att tal-akkwist tal-intimat (jikkontendu r-rikorrenti) ma kinitx rispettata l-qasma bejn il-parti zviluppabbli u dik stradali bil-konsegwenza li sabiex jaghmel l-izvilupp beda jokkupa parti mill-art tar-rikorrenti, ghaliex kien hemm caqlieq fil-linja tat-triq. Ir-rikorrenti jaslu biex ighidu li d-daqs effettiv tal-izvilupp tal-plot kiber nofs a skapitu tal-plots taghhom. Il-pretensjoni taghhom kellha ssib konferma fl-atti tal-Awtorita` tal-Ippjanar.

III. <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 jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tkun li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat.

(2) Il-qorti m'ghandhiex tohrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent prima facie jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Minn analizi tas-subincizi (1) u (2) tal-Art 873 tal-Kap 12, wiehed isib illi l-Qorti ("***<u>m`ghandhiex</u>***") u allura hija prekluza *ope legis* 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 jgarrab ir-rikorrenti jkun irrimedjabbli.

IV. **Gurisprudenza**

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 wiehed minnhom ma jirrizultax, il-Qorti **hija obbligata** tichad it-talba ghall-hrug tal-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 tal-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-mertu 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.

V. <u>Risultanzi</u>

Mit-tliet rekwiziti, il-qorti sejra tistharreg *in primis* jekk jirrizultax il-jedd *prima facie* tar-rikorrenti li jitolbu l-hrug tal-Mandat.

Sejra tissofferma fuq dak ir-rekwizit partikolari, ghaliex jekk issib li ma jirrizultax, ikun ghal kollox ezercizzju nutili li tqis ir-rekwiziti l-ohra, ladarba r-rekwiziti huma kumulattivi mhux alternattivi. Li allura jkompli jfisser illi jekk imqar wiehed minnhom ma jirrizultax, il-Qorti <u>hija obbligata</u> li ma tordnax il-hrug tal-Mandat.

Dan premess, il-qorti tirrileva li meta kienet rinfaccjata bi provi (i.e. xiehda *viva voce* u dokumenti) li jqeghdu f`kuntrast qawwi l-posizzjoni ta` parti kontra ohra, tenut kont illi l-grad ta` prova li l-parti rikorrenti kienet obbligata tikseb ghall-fini ta` dan il-procediment kienet dik *prima facie,* hadet id-decizjoni li tahtar perit tekniku. Il-parametri tal-hatra tal-perit tekniku kienu ndikati aktar kmieni.

Il-kostatazzjonijiet, l-osservazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku rrizultaw fir-relazzjoni u kienu riaffermati meta wiegeb ghal domandi in eskussjoni. Ghar-ragunijiet kollha li kienu mfissra fir-relazzjoni u waqt l-eskussjoni, il-perit tekniku <u>jeskludi</u> li l-izvilupp tal-plot 41 kif propost mill-intimat jiskonfina fil-plots 42 u 43 tar-rikorrenti. Mar-relazzjoni, il-perit tekniku pprezenta dokumenti.

Sabiex tistharreg jekk ir-rikorrenti ghamlux il-prova tal-jedd sal-grad ta` *prima facie* il-qorti mhux biss ghamlet ezami tad-dokumenti li kienu prezentati miz-zewg nahat izda qieset dak li xehdu kemm il-periti li tressqu mill-partijiet izda dak li rrelata l-perit tekniku.

Il-qorti ma ssibx li r-rikorrenti rnexxielhom jaghmlu l-prova li kienet mistennija minnhom ghall-fini tal-procediment odjern. Abbazi ta` li qrat u semghet, il-qorti taghti aktar affidament ghall-posizzjoni tal-intimat milli tar-rikorrenti. Issahhah din il-fehma anke wara li hadet in konsiderazzjoni dak li rrelata l-perit tekniku.

Fil-kors tal-eskussjoni, ir-rikorrenti ttentaw ixellfu l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku ghaliex, skont huma, it-twettieq tal-inkariku kien inkomplet u ma setax ikun konklussiv ghaliex il-perit tekniku ma ghamel ebda ndagni mal-Awtorita` tal-Ippjanar dwar kif se jsir l-izvilupp tal-plot tal-intimat. Il-posizzjoni li hadu r-rikorrenti waqt l-eskussjoni kienet respinta mill-perit tekniku fit-twegibiet tieghu ghad-domandi li sarulu.

Il-qorti tirriafferma li l-kostatazzjonijiet, l-osservazzjonijiet u l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku jikkostitwixxu skont il-ligi **<u>prova ta` fatt</u>** li ghandhom jinghataw konsiderazzjoni mill-qorti (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"<u>Calleja vs Mifsud</u>**") M`ghandhomx jigu skartati leggerment jew b`mod kapriccjuz. Fil-kaz tal-lum, ix-xiehda tal-Perit Ian Cutajar u l-provi l-ohra li gabu r-rikorrenti ma tqieghedx gravement fid-dubju l-ezercizzju li sar mill-perit tekniku.

Il-qorti hadet vizjoni tas-sentenza li kienet citata mir-rikorrenti waqt is-sottomissjonijiet finali u tistqarr li minn dak li jirrizulta minnha ma ssib xejn li jwassalha biex tahseb li dak li rrelata l-perit tekniku mhuwiex korrett u tajjeb.

Fil-kaz tal-lum il-jedd *prima facie* tar-rikorrenti kif dedott kontra l-intimat ma jirrizultax. Ladarba jirrizulta karenti dan ir-rekwizit, il-qorti mhijiex sejra tghaddi ghall-konsiderazzjoni tar-rekwiziti l-ohra.

<u>Provvediment</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi, billi filwaqt li qeghda thassar *contrario imperio* d-digriet taghha tal-20 ta` Frar 2020 safejn laqghet it-talba tar-

rikorrenti provvizorjament, qeghda tichad it-talba tar-rikorrenti ghall-hrug tal-Mandat. Tordna l-ispejjez tal-procediment ghandhom jithallsu mir-rikorrenti.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur