MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum it-22 ta' Lulju, 2020

Mandat ta' Inibizzjoni Numru 799/2020/1 LM

Fabio Zuccaro (K.I. 77285M)

vs.

Kirby Zammit u Axel Cauchi

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tar-rikorrent **Fabio Zuccaro** (K.I. 77285M), (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrent"), li ġie ppreżentat fit-30 ta' Ġunju 2020, li jgħid:

Illi l-esponenti għandu interess li jitħarsu l-jeddijiet tiegħu:

Illi l-esponent, sabiex jikkawtela d-drittijiet tiegħu, jixtieq li jżomm lill-intimati milli:

Personalment, jew permezz ta' terzi persuni, jew ta' ħaddiema jew kuntratturi ingaġġati minnhom, b'xi mod jagħmlu kwalsiasi xogħlijiet, inkluż iżda mhux limitatament ta' kostruzzjoni, skavar, twaqqigħ, u demolizzjoni, u kull tip ta' xogħol ieħor fuq il-bejt aċċessibbli minn taraġ ġewwa l-fond uffiċjalment innumerat bin-

numru tlieta (3) u ħamsa (5), ġia numerat tnejn ittra A (2A), fi Triq Mifsud-Ellul, Ħal Qormi, proprjetà tal-esponent.

In vista tal-urġenza ta' din il-kwistjoni, l-esponent jitlob umilment li din l-Onorabbli Qorti tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni provviżorjament ai termini tal-Artikolu 875(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta pendenti d-deċiżjoni definittiva fuq l-istess.

Illi l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni qed jintalab a bażi tas-segwenti fatti:

1. *L-esponent huwa s-sid tal-fond numerat uffiċjalment tlieta (3) u ħamsa (5), ġia numerat tnejn ittra A (2A) fi Triq Mifsud-Ellul, Ħal Qormi bis-saħħa ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 21 ta' Ġunju 2018 (**Dok. A**);*

2. *Il-proprjetà għandha taraġ intern li jagħti għal fuq il-bejt, li parti minnu huwa sovrappost għall-proprjetà tal-esponent u parti minnu huwa sovrappost għall-proprjetà tal-intimati;*

3. *Għalkemm parti mill-bejt huwa sovrappost għall-proprjetà tal-intimati, <u>il-bejt huwa u minn dejjem kien aċċessibbli biss</u> mill-proprjetà tal-esponent permezz ta' taraġ intern, kif anke jirriżulta mill-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tas-sena 1960 (**Dok. B**). Min-naħa l-oħra, il-<u>proprjetà tal-intimati m'għandhiex u qatt ma kellha taraġ jew xi mezz ta' aċċess ieħor għal dan il-bejt</u>;*

4. *Dan kollu jirriżulta wkoll* icto oculi *mir-ritratti meħuda riċentement mill-esponent, li juru li l-bejt in kwistjoni jifforma parti integrali mill-proprjetà tiegħu filwaqt li huwa distakkat u inaċċessibbli mill-proprjetà tal-intimati;*

5. *Il-proprjetà tal-esponent ilha fil-familja tiegħu għal dawn l-aħħar sittin (60) sena u ċioé minn meta kienet ġiet akkwistata fis-sena 1960 min-nannu tal-esponent bis-saħħa tal-kuntratt suċitat tal-1960, u inoltre l-familja tal-esponent dejjem kellha pussess kontinwu, mhux imfixkel, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku tal-istess bejt għal dawn l-aħħar sittin (60) sena;*

6. *Madankollu l-intimati applikaw u ottjenew il-permessi tal-iżvilupp bin-numri PA2615/2020 u PA1771/19 **(Dok. D** u **Dok. E)** sabiex, fost affarijiet oħra, jiddemolixxu l-bejt suċitat. L-intimati riċentement infurmaw lill-esponent li ser jibdew ix-xogħlijiet mertu ta' dawn il-permessi u talbuh, fost affarijiet oħra, ineħħi l-ħbula tal-inxir u affarijiet oħra minn fuq il-bejt;*

7. *Għall-kompletezza, tajjeb jingħad li fl-ewwel permess surriferit u ċioé dak li jġib in-numru PA1771/19, l-intimati rrikonoxxew li l-bejt in kwistjoni huwa "third party property" **(Dok. F)** filwaqt li fil-permess sussegwenti li jġib in-numru PA2615/2020,*

*konvenjentement din ir-referenza titneħħa għal kollox, u minflok, applikaw biex il-bejt jiġi demolit u fuqu jagħmlu estensjoni tal-*washroom **(Dok. G)**.

8. *Dan l-iżvilupp prospettat mill-intimati huwa bi ksur ta' drittijiet kemm possessorji u reali tal-esponent.*

Illi l-esponent se jiġi ppreġudikat jekk l-intimati ma jiġux inibiti kif ingħad;

Għaldaqstant, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni in kwistjoni kontra l-intimat sabiex iżomm lill-intimati milli jkomplu l-ħwejjeġ hawn fuq imsemmija.

Rat illi l-intimati **Kirby Zammit** u **Axel Cauchi**, ġew debitament notifikati bir-Rikors fit-30 ta' Ġunju, 2020.

Rat id-digriet tagħha tat-30 ta' Ġunju, 2020 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 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat ir-Risposta ta' **Kirby Zammit** (K.I. 231095M) u **Axel Cauchi** (K.I. 0162693M) ippreżentata fis-7 ta' Lulju, 2020 fl-atti ta' dan il-mandat, li tgħid kif ġej:

"Illi permezz tar-rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, ir-rikorrent qed jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex iżżomm lill-esponenti milli jagħmlu kwalsiasi xogħlijiet, inkluż iżda mhux limitatament ta' kostruzzjoni, skavar, twaqqigħ u demolizzjoni u kull tip ta' xogħol ieħor fuq il-bejt aċċessibbli minn taraġ ġewwa l-fond bin-numru uffiċjalment innumerat bin-numru tlieta (3) u ħamsa (5), ġia numerat tnejn ittra A (2A), fi Triq Mifsud-Ellul, Ħal Qormi.

Illi fl-ewwel lok jiġi rilevat illi r-rikors odjern hu neboluż u ma jindikax b'mod ċar u sewwa liema parti tal-bejt/arja huwa qed jippretendi li għandu xi dritt fuqha. Ir-rikorrent fir-rikors odjern jippremetti biss u jitlob lill-Qorti sabiex iżżomm lill-esponenti milli jagħmlu kull tip ta' xogħol ta' kostruzzjoni fuq il-bejt aċċessibbli minn taraġ ġewwa l-fond proprjetà tiegħu u ma jgħid xejn aktar f'dan ir-rigward. Il-bjut ta' proprjetà li jinsabu adjaċenti għal xulxin tista' tgħid li huma kollha aċċessibbli għal

xulxin u kien għalhekk pertinenti għar-rikorrent li jindika b'mod ċar għal liema parti tal-bejt huwa qiegħed jirreferi għaliex bil-mod ta' kif ġie impustat dan il-mandat ta' inibizzjoni, l-esponenti ġew imwaqqfa kompletament milli jagħmlu kwalsiasi xogħol ta' kostruzzjoni fil-proprjetà tagħhom fit-totalità tagħha.

Illi nonostante dan, l-esponenti sejrin jassumu li l-bejt li qed jagħmel referenza għalih ir-rikorrent hija dik il-parti tal-bejt li tinsab fuq il-proprjetà tal-esponenti li riċentement ġiet ikkapparrata minnu bil-ħbula tal-inxir u b'xi oġġetti oħra. Din il-parti tal-bejt tinsab fuq kamra li hija proprjetà tal-esponenti u mhux tar-rikorrent.

Illi qabel ma l-esponenti jgħaddu għall-mertu ta' dan il-mandat ta' inibizzjoni ma jistgħux ma jirrimarkawx illi r-rikors odjern kien ta' sorpriża għalihom għaliex ir-rikorrent dejjem irrikonoxxa li l-bejt tal-kamra imsemmija hija proprjetà tal-esponenti. Infatti anke fil-preżenza tal-Perit inkarigat mill-esponenti, ir-rikorrent dejjem għaraf li dan il-bejt jappartjeni lill-istess esponenti.

Illi ***dwar il-mertu****, l-esponenti jirrilevaw li huma akkwistaw il-fond bl-indirizz 7 u 9, fi Triq Mifsud-Ellul, Ħal Qormi bil-għan illi din tkun ir-residenza ordinarja tagħhom wara li jsiru xogħlijiet ta' kostruzzjoni u xogħlijiet ta'* finishings. *Parti mix-xogħlijiet jinkludu t-twaqqigħ tas-saqaf tal-kamra mertu ta' dan ir-rikors (almenu kif qed jassumu l-esponenti) liema saqaf kellu jerġa' jiġi mibni mill-ġdid wara li jiżdied l-għoli tal-kamra* (headroom).

Illi r-rikorrent, jippremetti fir-rikors odjern li "għalkemm parti mill-bejt huwa sovrappost għall-proprjetà tal-intimati, il-bejt huwa u minn dejjem kien aċċessibbli biss mill-proprjetà tal-esponenti permezz ta' taraġ intern kif anke jirriżulta mill-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tas-sena 1960 (Dok. B). Min-naħa l-oħra l-proprjetà tal-intimati m'għandhiex u qatt ma kellha taraġ jew xi mezz ta' aċċess ieħor għal dan il-bejt." Dan mhu minnu xejn billi l-bejt in kwistjoni huwa aċċessibbli minn taraġ ieħor li nbena flimkien mad-dar tal-esponenti u li jinsab fl-istess proprjetà tagħhom. Huwa diżrispett totali da parti tar-rikorrent li jipprova jagħti informazzjoni qarrieqa lil din l-Onorabbli Qorti sabiex b'xi mod jew ieħor jipprova jieħu vantaġġ mhux mistħoqq fuq l-esponenti.

Illi r-rikorrent ippremetta l-falz in kwantu bil-ġurament tiegħu huwa jagħti l-impressjoni li flimkien mal-kuntratt t'akkwist tas-sena 1960 ġew annessi xi pjanti tal-fond proprjetà tiegħu. Dan hu ferm 'il bogħod mill-verità billi minn qari tal-istess kuntratt ta' akkwist ma tirriżulta l-ebda pjanta li ġiet annessa. Infatti l-istess pjanti li ġew annessi mal-mandat ta' inibizzjoni la huma ffirmati mill-vendituri, la mill-kompraturi u lanqas min-Nutar li ppubblika l-kuntratt t'akkwist.

Illi fil-fehma tal-esponenti ma jissussistux l-elementi neċessarji sabiex jinħareġ il-mandat ta’ inibizzjoni odjern u dan għar-raġunijiet segwenti.

Illi skont l-Art. 873(1) tal-Kap. 12 l-iskop tal-Mandat ta’ Inibizzjoni huwa li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista’ tkun ta’ preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.

*Illi skont l-Art. 873(2) tal-Kap. 12, 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 imbagħad mill-Art. 873(2) joħorġu żewġ elementi li r-rikorrent irid jissodisfa. Fl-ewwel lok ir-rikorrent jrid juri li l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu jeddijiet li jippretendi li għandu, u fit-tieni lok, irid jipprova li prima facie *għandu dawn il-jeddijiet. 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. Dwar il-prova tal-jedd* prima facie, *il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-14 ta’ Lulju 1988 fil-kawża* ***Grech pro et noe vs Manfré*** *(Kollez. Vol. LXXII.II.290) qalet hekk:* “… 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.”

Għax is-subinċiż (2) huwa marbut mas-subinċiż (1) tal-Art. 873, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-preġudizzju. Anke jekk rikorrent għandu jedd prima facie *x’jiġi tutelat, il-grad ta’ preġudizzju li jkun se jġarrab jekk il-jedd tiegħu* prima facie *ma jkunx tutelat bil-ħruġ tal-Mandat, irid ikun irrimedjabbli – dan skont il-ġurisprudenza tal-qrati tagħna.*

Illi għalhekk il-liġi teħtieġ li r-rikorrent juri <u>żewġ ħwejjeġ</u> biex jikseb il-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni. L-insenjamenti tal-Qrati tagħna huwa fil-fatt is-segwenti u ċioe li r-rikorrent għandu juri li l-mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi tant li bin-nuqqas ta’ ħruġ tiegħu r-rikorrent ser isofri preġudizzju, u li r-rikorrent ikun jidher li għandu prima facie *dawk il-jeddijiet.* ***<u>Dawn iż-żewġ elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi</u>*** *u jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għal ħruġ ta’ mandat bħal dak.*

Illi fl-applikazzjoni tal-liġi dwar kif u meta għandu jinħareġ mandat il-Qorti għandha tuża interpretazzjoni restrittiva. <u>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</u>.” (Mandat numru 922/2011 fl-ismijiet ***Baskal***

Farrugia et* vs *Brigitte Farrugia et, *seduta tal-15 ta' Lulju 2011, per Onor. Imħallef Mark Chetcuti).*

<u>1.Il-Jedd Vantat</u>

*Illi r-rikorrent irid juri li mad-daqqa t'għajn (*prima facie), *għandu jedd x'jikkawtela. Il-jedd irid naturalment ikun fil-konfront tal-esponenti u jrid ukoll ikun jirriżulta mir-rikors li permezz tiegħu jintalab il-ħruġ tal-mandat. Jirriżulta ċar aktar mill-kristall iżda illi r-rikorrent m'għandu ebda jedd x'jikkawtela kontra l-esponenti. Dan il-mandat sar biss sabiex jivvessa lill-esponenti u sabiex jipprova jakkwista xi dritt illi qatt ma kellu.*

Illi n-nuqqas ta' jedd prima facie *jirriżulta mill-att ta' donazzjoni datat 21 ta' Ġunju 2018 li permezz tiegħu Fabio Zuccaro akkwista l-fond bin-numri tlieta (3) u ħamsa (5) fi Triq Mifsud-Ellul, Ħal Qormi. Mill-istess att ta' donazzjoni jirriżulta li hu akkwista dan:*

> "Il-fond aċċessibbli minn żewġ entraturi, numerat uffiċjalment tlieta (3) u ħamsa (5), ġia numerat tnejn ittra A (2A), fi Triq Mifsud-Ellul, Ħal Qormi, **<u>inkluż parti mill-arja tagħha stante li parti minnha hija sottoposta għal beni ta' terzi,</u>** bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu. Jiġi espressament iddikjarat li t-trasferenti qiegħda tirriserva a favur tagħha d-dritt tal-abitazzjoni fl-istess fond vita durante u b'mod gratuwitu …".

Illi l-unika parti mill-proprjetà tar-rikorrent li tinsab sottoposta għal beni ta' terzi, hija proprju l-kamra mertu ta' din il-kawża. Għalhekk huwa evidenti, anke mill-att ta' akkwist li l-arja/bejt hija proprjetà tal-esponenti iżda mhux tar-rikorrent.

*Illi wkoll strettament mingħajr preġudizzju għas-suespost f'dan ir-rigward il-preżunzjoni legali hija favur l-esponenti li l-arja in kwistjoni li tinsab fuq il-fond tagħhom, tappartjeni lilhom u mhux lir-rikorrent. Għalhekk anke f'dan ir-rigward, ir-rikorrent lanqas jasal sal-grad tal-*prima facie.

Illi wkoll mingħajr preġudizzju għas-suespost lanqas ma jindika jekk huwa qed jivvanta xi dritt dwar l-użu tal-bejt jew altrimenti qed jikkontendi li l-bejt u l-arja hija tiegħu. Ir-rikorrent naqas ukoll milli jgħarraf lill-Qorti jekk huwa huwiex jabita f'dan il-fond jew altrimenti dan hux jiġi okkupat minn terzi persuni. Informazzjoni daqstant important, ir-rikorrent ħass li m'għandux iġib a konjizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti.

2. ***<u>Ir-Rikorrent</u>*** **<u>in ogni caso</u>** ***<u>mhu ser isofri ebda preġudizzju</u>***

Illi mill-banda l-oħra l-esponenti jirribattu bil-qawwa t-tieni element rikjest sabiex din il-Qorti tilqa' t-talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, u ċioe l-preġudizzju irrimedjabbli.

Il-grad ta' preġudizzju rikjest bħala bażi ta' akkordar ta' ħruġ ta' mandat hu preġudizzju "li ma jkunx jista' jiġi rimedjat".[1]

Illi ġie ritenut mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Jannar 1993 fl-ismijiet ***Avukat Victor Borg Grech*** **vs** ***Joseph Gasan et noe*** *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 r-rikorrent mhu ser isofri ebda preġudizzju bix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni tal-kamra mertu ta' din il-kawża. Kif inhu rikonoxxut fil-ġurisprudenza tagħna, anke meta r-rikorrent ikollu jedd prima facie, *il-Qorti m'għandhiex toħroġ il-mandat ta' inibizzjoni jekk ma jirriżultax ukoll illi f'każ illi l-intimati ma jitwaqqfux kif mitlub ir-rikorrent huwa ser isofri preġudizzju irrimedjabbli. Issir referenza għal diversi pronunzjamenti ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom dik deċiża fit-18 t'Ottubru 2012 fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1485/2012 JZM fl-ismijiet* ***Michael Ciappara*** **vs** ***Alessio Vella et*** *u dik deċiża fl-4 ta' April 2012 fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 393/2012 JZM fl-ismijiet* ***Matthew Caruana*** **vs** ***Joseph Zahra*** *fejn intqal hekk:*

> *"Marbut is-subinċiż (2) mas-subinċiż (1) tal-Art. 873, hemm l-element tal-preġudizzju. Għaliex anke jekk ir-rikorrent għandu jedd* prima facie *l-preġudizzju li jrid iġarrab irid ikun irrimedjabbli. Dan qiegħed jingħad għaliex il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala provvediment legali. Il-ħarsien li l-liġi qiegħda timmira għalih huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli. Li trid tagħmel il-Qorti fi proċediment bħal dak tal-lum huwa li taċċerta jekk, bl-għemil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem il-jedd li r-rikorrent jidher li għandu."*

Illi f'deċiżjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti (per Imħallef Geoffrey Valenzia), fil-proċeduri ***Grezzju Gauci*** **vs** ***Awtorità dwar it-Trasport ta' Malta,*** *li kienet proprju tirrigwarda talba sabiex l-Awtorità intimata ma tasfaltax għalqa li r-rikorrent kienu qed jallegaw li kienet tagħhom, il-Qorti sabet li l-element ta' preġudizzju ma jeżistix għaliex fl-*

[1] Mandat nru. 104/2015 fl-ismijiet Giovann Grech *vs* Kirsten Grech Grech (per. Onor. Imħallef Jacqueline Padovani Grima) seduta tal-21 ta' Mejju 2015.

aħħar mill-aħħar l-għalqa kienet ser tibqa' hemm. B'analoġija mal-każ odjern, anke kieku għall-grazzja tal-argument jingħad data ma non concesso *li r-rikorrent għandu xi drittijiet fuq il-bejt in kwistjoni, il-fatt li l-esponenti jibnu mhu ser jiġi kkreat ebda preġudizzju rrimedjabbli lill-istess rikorrent.*

Illi kif ingħad fid-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti tad-9 ta' Novembru 2012 (Mandat numru 1521/2012) fl-ismijiet ***Fenech Properties Limited C44894 kontra Ephraim Schembri:-***

> "B'irrimedjabbli wieħed għandu jfisser illi l-ħsara li minnha r-rikorrent ikun qiegħed jilminta tkun waħda tali illi ma tistax tissewwa mod ieħor. 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 (ara – Prim Awla tal-Qorti Ċivili – 2 ta' Jannar 1993 – atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet **Avukat Victor Borg Grech vs Joseph Gasan et noe")**.
>
> Preġudizzju ta' din ix-xorta isib ir-raison d'etre tiegħu fir-realtà tad-dritt illi l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura eċċezzjonali. Il-ħarsien li l-liġi qiegħda 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. Issa dan ma jfissirx li għax tkun intlaqgħet talba għall-ħruġ tal-Mandat, allura l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant ieħor lanqas ma jfisser illi għax talba għall-ħruġ ta' Mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiż ma jeżistix.
>
> 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. Tajjeb jingħad ukoll li l-proċedura ta' din ix-xorta hija intiża sabiex tkun sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dan, kull ma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-smigħ tal-kawża dwar il-jedd."

Illi l-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti fi proċediment partikolari bħal dan odjern huwa li tara jekk humiex sodisfatti inkella le r-rekwiżiti tal-Art. 873 sabiex tordna l-ħruġ tal-Mandat. Ir-rwol tagħha huwa li tmiss il-mertu b'mod ristrett ħafna sabiex tara jekk hemmx dawk ir-rekwiżiti – punto e basta.

Illi kif ġia ingħad, ir-rikorrent mhu ser isofri l-ebda preġudizzju bix-xogħlijiet li ser jagħmlu l-esponenti, u li jekk għall-grazzja tal-argument ir-rikorrent iqis li dan ser ikun ta' preġudizzju għalih, ***dan il-preġudizzju ċertament li huwa rimedjabbli.*** *Minn dak prospettat mir-rikorrent, ma hemm xejn irrimedjabbli fix-xogħlijiet tal-*

esponenti. Kull ma r-rikorrent jibża' li jistgħu jagħmlu l-esponenti jista' jitreġġa' lura jekk fl-eventwali kawża jiġi dikjarat li huwa għandu xi drittijiet fuq il-bejt in kwistjoni. Għalhekk l-ebda jedd tar-rikorrent ma jirriżulta li sejjer jintilef darba għal dejjem jekk din il-Qorti ma tordnax il-ħruġ tal-Mandat.

Illi l-esponenti jerġgħu jagħmlu referenza għad-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti tad-9 ta' Novembru 2012 (Mandat numru 1521/2012) fl-ismijiet ***Fenech Properties Limited C44894*** **vs** ***Ephraim Schembri*** *fejn ingħad hekk:*

> "Il-funzjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tħares lir-rikorrent minn atti spoljattivi futuri li jista' jittenta jagħmel l-intimat. Jekk l-intimat jikkommetti atti spoljattivi oħra fil-futur ikollu jwieġeb għall-aġir tiegħu. Dak li trid tassikura din il-qorti fil-proċediment tal-lum huwa li kull att ieħor tal-intimat fit-termini tal-istanza kif dedotta jista' jiġi jitneħħa jew mill-intimat innifsu, jew mir-rikorrent stess fin-nuqqas tal-intimat.
>
> Issa fuq il-fatti akkwiżiti, li nġiebu a konjizzjoni tagħha, din il-Qorti m'għandhiex il-prova tal-irrimedjabbilità fil-preġudizzju tar-rikorrent li huwa rekwiżit ieħor rikjest sabiex jista' jinħareġ il-Mandat.
>
> Billi mhux ir-rekwiżiti kollha tal-Art. 873 tal-Kap. 12 huma sodisfatti, din il-Qorti hija prekluża milli tordna l-ħruġ tal-Mandat."

Illi subordinatament u assolutament mingħajr preġudizzju għall-premess, fl-eventwalità ta' eżitu sfavorevoli għall-esponenti dwar dan il-mandat, <u>l-esponenti m'għandhomx ikunu kkundannati li jħallsu l-ispejjeż ta' dan il-mandat</u> billi r-rikorrent qatt ma ressaq xi ilment f'dan ir-rigward mal-esponenti.

Għaldaqstant, hija l-umli fehma tal-esponenti li t-talba għall-ħruġ tal-mandat odjern ma timmeritax akkoljiment."

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

Semgħet ix-xhieda ta' Fabio Zuccaro.

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-14 ta' Lulju, 2020, 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

Ir-rikorrent qiegħed jitlob li jinħareġ mandat ta' inibizzjoni sabiex iżomm lill-intimati jew lil terzi mqabbda minnhom, milli jagħmlu kwalsiasi xogħlijiet li jistgħu jinkludu xogħlijiet ta' kostruzzjoni, skavar, twaqqigħ, demolizzjoni u kwalunkwe xogħol ieħor fuq il-bejt aċċessibbli minn taraġ li hemm fil-proprjetà tiegħu bin-numri tlieta (3) u ħamsa (5), gia 2A, fi Triq Mifsud-Ellul, Ħal Qormi. Ir-rikorrent jgħid li huwa s-sid ta' din il-proprjetà li ġiet ittrasferita lilu permezz ta' att ta' donazzjoni datat 21 ta' Ġunju 2018, għalkemm spjega li l-istess proprjetà ilha fil-pussess tal-familja tiegħu għal madwar sittin (60) sena wara li kienet inxtrat min-nannu tiegħu fis-snin sittin. Jispjega li parti mill-bejt tal-proprjetà tiegħu hija sovrapposta għal proprjetà tal-intimati, filwaqt li l-kumplament tal-bejt huwa sovrappost għal proprjetà tiegħu, għalkemm iżid jgħid li l-bejt minn dejjem kien aċċessibbli biss mill-proprjetà tiegħu permezz ta' taraġ. Ir-rikorrent jgħid li l-proprjetà tal-intimati m'għandhiex u qatt ma kellha taraġ jew aċċess għal din il-parti tal-bejt, u dan il-bejt jifforma parti integrali mill-proprjetà tiegħu, u huwa distakkat u inaċċessibbli mill-proprjetà tal-intimati. Ir-rikorrent jgħid ukoll li l-proprjetà inkwistjoni ilha fil-pussess tal-familja tiegħu għal diversi snin, u li huma ilhom igawdu l-pussess kontinwu, mhux imfixkel, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku ta' din il-parti tal-bejt għal madwar sittin sena. Ir-rikorrent jgħid li huwa ppreżenta

rikors għall-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni wara li nħarġu permessi mill-Awtorità tal-Ippjanar favur il-intimati li juru li l-intimati beħsiebhom jiddemolixxu din il-parti tal-bejt, u riċentement saħansitra infurmawh li x-xogħol ta’ demolizzjoni kien ser jibda b’mod imminenti, u għalhekk talbuh ineħħi l-affarijiet tiegħu minn fuq din il-parti tal-bejt. Ir-rikorrent jgħid li l-iżvilupp maħsub mill-intimati ser jikser il-jeddijiet possessorji u reali tiegħu, u huwa għalhekk li qiegħed jitlob lil din il-Qorti tikkawtela l-jeddijiet tiegħu bil-ħruġ ta’ dan il-mandat.

L-intimati min-naħa tagħhom eċċepew li r-rikors ippreżentat mir-rikorrent ma jispjegax ċar fuq liema parti tal-bejt jew fuq liema parti mill-arja tal-bejt ir-rikorrent qiegħed jippretendi li għandu xi jeddijiet, u dan in vista tal-fatt li l-bjut tal-proprjetajiet tal-partijiet fil-kawża huma adjaċenti għal xulxin u huma kollha aċċessibbli għal xulxin. Din id-diffikultà ġiet sorvolata bix-xhieda li ta r-rikorrent f’dawn il-proċeduri, fejn spjega ċar liema hija l-parti tal-bejt li jagħmel riferiment għaliha r-rikors promotur, u indika dan fuq il-pjanti esebiti in atti. L-intimati spjegaw li l-mandat t’inibizzjoni in kwistjoni aktarx li kien maħsub biex jolqot dik il-parti tal-bejt li tinsab fuq parti mill-proprjetà tagħhom, li jallegaw li ġiet ikkapparrata mir-rikorrent permezz ta’ ħbula tal-inxir u oġġetti oħra li huwa poġġa riċentment. L-intimati jeċċepixxu li din il-parti tal-bejt tinstab fuq kamra li hija proprjetà tagħhom u mhux tar-rikorrent, u jallegaw li r-rikorrent minn dejjem irrikonoxxa li dik il-parti tal-bejt hija tagħhom, u saħansitra rrikonoxxa dan fil-preżenza tal-perit tal-intimati. Jgħidu li huma akkwistaw il-fond bin-numri 7 u 9, Triq Mifsud-Ellul, Ħal Qormi bl-iskop li din tkun ir-residenza ordinarja tagħhom, wara li jsir xogħol ta’ kostruzzjoni u

tlestija fuq din il-proprjetà. L-intimati jgħidu li parti mix-xogħol li kien maħsub li jsir kien jinkludi xogħol ta' twaqqigħ tas-saqaf tal-kamra li hija parti mill-proprjetà tagħhom sabiex dan jinbena mill-ġdid, u żiedu jgħidu li mhux minnu li dik il-parti tal-bejt hija aċċessibbli biss mill-proprjetà tar-rikorrent permezz ta' taraġ intern, għaliex din il-parti tal-bejt hija aċċessibbli minn taraġ ieħor li nbena flimkien mad-dar tal-intimati u jinsab fil-proprjetà tagħhom. L-intimati eċċepew ukoll li mhux minnu li mal-kuntratt tal-akkwist tal-1960 kien hemm xi pjanti annessi, u żiedu jgħidu li l-pjanti esebiti mir-rikorrent mhumiex iffirmati mill-partijiet li dehru fuq il-kuntratt tal-akkwist. L-intimati qalu li dawn il-proċeduri qegħdin isiru biex jivvessawhom stante li r-rikorrent m'għandu l-ebda jedd x'jikkawtela, u dan minħabba li anki fil-kuntratt tal-akkwist tiegħu hemm imniżżel espliċitament li r-rikorrent akkwista biss parti mill-arja tal-fond, u mhux ukoll dik il-parti tal-arja li tinsab sottoposta għal beni ta' terzi. L-intimati jispjegaw li l-unika parti tal-bejt li tinsab sottoposta għall-beni ta' terzi hija l-parti tal-bejt li tinsab fuq il-kamra li tifforma parti mill-proprjetà tagħhom, u anki li kieku din il-klawsola partikolari ma ġietx inserita fl-att ta' donazzjoni favur ir-rikorrent, hemm preżunzjoni legali li din il-parti tal-bejt tappartjeni lilhom ladarba din tinsab fuq kamra formanti parti mill-proprjetà tagħhom. Barra minn hekk l-intimati qalu li f'dan l-istadju r-rikorrent ma kienx ċar dwar jekk hux qiegħed jivvanta xi dritt dwar l-użu tal-bejt, jew inkella jekk il-pretensjoni tiegħu hijiex li l-bejt u l-arja huma proprjetà tiegħu. L-intimati qalu li talba għall-ħruġ tal-mandat m'għandiex tintlaqa' għaliex ir-rikorrent ma seħħlux juri li f'każ li huma jitħallew ikomplu bix-xogħlijiet maħsuba minnhom,

huwa ser isofri xi preġudizzju irrimedjabbli, u qalu li bil-binja li fi ħsiebhom jagħmlu huma, mhu ser jiġi affettwat l-ebda jedd tar-rikorrent.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrent ippreżenta kopja tal-att ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dorianne Arapa tal-21 ta' Ġunju, 2018, li permezz tiegħu ommu Pauline Muscat ittrasferiet favur tiegħu l-fond aċċessibbli minn żewġ entraturi, uffiċjalment numerati tlieta (3) u ħamsa (5), fi Triq Mifsud-Ellul, Ħal Qormi.[2] Fil-parti deskrittiva tal-fond, dan l-att jgħid hekk, *"... inkluż parti mill-arja tagħha stante li parti minnha hija sottopost għal beni ta' terzi, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu."* Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia tat-28 ta' Novembru, 1960, li permezz tiegħu George Muscat u Joseph Muscat, in-nannu matern tar-rikorrent, akkwistaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mill-poter ta' ċertu Publio Gatt.[3] Ġiet ippreżentata wkoll kopja ta' pjanta tal-fond li skont ir-rikorrent kienet annessa mal-kuntratt tal-akkwist tat-28 ta' Novembru, 1960, liema pjanta iżda mhix iffirmata.[4] Waqt id-depożizzjoni tiegħu quddiem il-Qorti, ir-rikorrent immarka fuq il-pjanta esebita f'*fol.* 15 tal-proċess, il-parti tal-bejt li dwarha qiegħed jintalab il-ħruġ tal-mandat.

Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja tal-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar fit-12 ta' Frar, 2019 (PA 1771/19) fir-rigward tax-xogħlijiet li l-intimati

[2] *A fol.* 5 *et seq.* tal-proċess.
[3] *A fol.* 9 *et seq.* tal-proċess.
[4] *A fol.* 14 tal-proċess.

fi ħsiebhom jagħmlu fil-fond bin-numru 7, Triq Mifsud-Ellul, Ħal Qormi, liema xogħlijiet jinkludu, "*partial demolition of existing structure and reconstruction of new dwelling*"[5]*,* flimkien ma' kopja tal-permess maħruġ fis-6 ta' April, 2020 fir-rigward tal-istess fond (PA 2615/20) għal "*minor extension to washroom to development approved in PA 1771/19*".[6]

Permezz ta' nota tal-1 ta' Lulju, 2020, ir-rikorrent ippreżenta sensiela ta' ritratti li juru t-taraġ fil-proprjetà tiegħu li jwassal għall-parti tal-bejt in kwistjoni, it-taraġ fil-proprjetà tar-rikorrent li jwassal għall-bejt, u t-taraġ li hemm fil-proprjetà tal-intimati li r-rikorrent jgħid li jwassal għall-bejt tagħhom, iżda mhux għall-parti tal-bejt tiegħu.[7]

Waqt l-udjenza tal-14 ta' Lulju, 2020[8] xehed ir-rikorrent li spjega li l-fond li ġie trasferit favur tiegħu b'att ta' donazzjoni, kien ġie akkwistat min-nannu tiegħu fl-1960, u qal li hu ilu jgħix f'din il-proprjetà għal aktar minn ħamsa u tletin (35) sena. Spjega li din il-proprjetà intirtet minn ommu, li tatha lilu b'titolu ta' donazzjoni. Ir-rikorrent qal li biex tasal għall-bejt ta' din il-proprjetà, trid jgħaddi minn bitħa interna b'taraġ li jwassal għall-bejt, u qal li dan t-taraġ minn dejjem kien jintuża minnu u mill-familjari tiegħu għall-użu esklussiv tagħhom. Ir-rikorrent spjega li taħt din il-parti tal-bejt hemm kamra li tifforma parti mill-fond tal-intimati, u taħt din il-kamra hemm kamra oħra li tifforma parti mill-proprjetà tiegħu. Ir-rikorrent spjega, anki permezz tar-ritratti esebiti minnu[9], li l-intimati għandhom taraġ li jwassal għall-parti tal-bejt formanti parti mill-

[5] *A fol.* 16 tal-proċess.
[6] *A fol.* 23 tal-proċess.
[7] *A fol.* 35 tal-proċess.
[8] *A fol.* 50 tal-proċess.
[9] *A fol.* 68 *et seq.* tal-proċess.

proprjetà tagħhom, u hemm diskrepanza bejn l-għoli tat-taraġ li jwassal għall-bejt tal-intimati, li hu għoli sbatax (17)-il ċentimetru, u l-għoli tat-taraġ fil-*landing* li l-intimati qed jgħidu li jistgħu jagħmlu użu minnu sabiex jaċċedu għall-parti tal-bejt li r-rikorrent jgħid li hi tiegħu, liema taraġ għandu għoli ta' erbgħa u sittin (64) ċentimetru. Ir-rikorrent qal li kieku dan l-aħħar taraġ kien maħsub biex permezz tiegħu jinkiseb aċċess għall-parti tal-bejt in kwistjoni, is-sidien ta' qabel kienu jieħdu ħsieb li jibnu dan it-taraġ b'mod komdu u mhux f'daqstant għoli. Ir-rikorrent esebixxa għadd ta' ritratti oħra sabiex juri li fuq il-bejt in kwistjoni huwa għandu *units* tal-arja kundizzjonata installati li maż-żmien issaddu u li ilhom installati fuq dan il-bejt għal diversi snin, tant hu hekk li lanqas l-għamla u l-mudell tal-manifattur tagħhom m'għadhom jidhru. Qal ukoll li hu jiftakar lis-sidien preċedenti jgħixu f'dan il-post, u ħadd minnhom ma qatt qal lilu jew lil ommu li dik il-parti tal-bejt hija tagħhom. Ir-rikorrent spjega wkoll li l-parti tal-bejt li huwa qiegħed jikkontendi li hija tiegħu hija mdawra bit-twieqi tal-kamra tal-bejt tal-intimati, u b'ċint tal-kamra tagħhom, u li apparti t-taraġ tiegħu, m'hemm l-ebda aċċess ieħor għal dan il-bejt. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, ir-rikorrent qal li hu ma jafx hemmx il-permessi meħtieġa biex it-taraġ inbena kif inhu, u hu m'għamel l-ebda riċerki sabiex jara x'permessi jkopru dan il-bini. Ir-rikorrent ikkonferma li l-unika parti tal-bini fejn hemm kmamar tal-partijiet involuti f'dawn il-proċeduri, li jirkbu fuq xulxin, hija l-parti sottoposta għall-parti tal-bejt in kwistjoni. Żied jgħid li hu qatt ma deherlu li kien hemm xi pretensjonijiet ta' terzi fir-rigward ta' dik il-parti tal-bejt, u kien biss meta l-intimati għarrfuh li kienu ser jibdew ix-xogħlijiet b'mod immedjat li hu ħaseb biex ikellem avukat sabiex jara kif ser

jissalvagwardja l-pożizzjoni tiegħu, minħabba li emmen li f'każ li dik il-parti tas-saqaf titwaqqa', huwa ser isofri xi preġudizzju.

Konsiderazzjonijiet legali

Illi 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-rikorrent. Il-periklu jkun għad-dritt fiż-żmien meħtieġ biex jinkiseb pronunzjament fil-mertu, 'l hekk imsejjaħ *periculum in mora*;[10]

(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-

---

[10] 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-rikorrent, il-grad ta' preġudizzju rikjest sabiex jiġi akkordat il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, 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 ċjoé telf ta' qligħ jew flus. Di fatti, skont l-insenjament mogħti fid-digriet finali fl-ismijiet **Francis Barbara *et vs.* Carmelo Barbara *et***[11]:

> "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 sodisfatta li l-imsemmi mandat huwa neċessarju sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent u ċjoé dannu irrimedjabbli li jinneċessita 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**[12] 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

[11] P.A., 13.05.2014.
[12] Rikors Numru 3135/94.

alternattiva għalih almenu fil-mori tal-kawża jew li l-alternattiva hija sproporzjonata …".[13]

(3) ikun jidher *prima facie* li r-rikorrent għandu dak il-jedd. Il-liġi tħares il-jedd *prima facie* bħala rekwiżit meħtieġ għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni. 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**[14] 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 huwa 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' 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

---

[13] 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), **Victor Mizzi vs. Joseph Gasan et** (Rikors Nru. 4216/92) u fid-digriet fl-ismijiet **Perit John Gambina vs. Fithome Limited**, P.A., 28.01.2005.

[14] 14.07.1988, Kollez. LXXII.II.295.

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 huwa 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.”[15]

(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 rikorrent jew ma tagħmel xejn. B’dan il-mod, il-Mandat ma jibqax għodda li tħares il-jedd *prima facie* tal-parti rikorrent, 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.”[16]

(6) Ir-rekwiżiti għall-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni huma kumulattivi mhux alternattivi. Għalhekk jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-mandat.[17]

Ikkonsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni, il-Qorti qiegħda tintalab tikkawtela l-jeddijiet tar-rikorrent, liema jeddijiet ġew deskritti minnu bħala jeddijiet possessorji u reali, billi żżomm lill-intimati milli huma personalment jew bl-industrija ta’ terzi, jagħmlu kwalsiasi xogħlijiet, inkluż xogħlijiet ta’ kostruzzjoni, skavar, twaqqigħ, demolizzjoni u kull tip ta’ xogħol ieħor fuq parti mill-bejt li r-rikorrent jgħid li tifforma parti integrali mill-proprjetà tiegħu. It-talba tar-rikorrent qiegħda ssir fl-isfond ta’ permess għall-iżvilupp miksub mill-intimati sabiex ikunu jistgħu jiddemolixxu u jibnu mill-ġdid il-parti tal-bejt in

[15] P.A., 25.01.2005.
[16] Ara sentenza fl-ismijiet **Avukat Dr John Gauci** ***vs.*** **Direttur tal-Kuntratti**, P.A., 18.07.2008.
[17] **Marica Cassar** ***et vs.*** **Del Sol Properties Limited,** P.A. kif hawn presjeduta, 27.12.16.

kontestazzjoni, inkluż billi jibnu *washroom* fuq l-istess bejt. Ir-rikorrent jgħid li hu u l-familja tiegħu ilhom jagħmlu użu minn din il-parti tal-bejt għal madwar sittin sena, wara li l-proprjetà inkwistjoni kienet ġiet akkwistata min-nannu matern tiegħu fis-snin sittin, u dan l-użu jista’ jagħti lok għall-preskrizzjoni akkwiżittiva favur tiegħu, għaliex ħadd mill-persuni li kienu jgħixu fil-fond akkwistat mill-intimati qatt ma vvanta xi tip ta’ pretensjoni jew jedd fuq dik il-parti tal-bejt. Ir-rikorrent spjega li kemm hu kif ukoll diversi membri tal-familja tiegħu qablu, minn dejjem għamlu użu minn din il-parti tal-bejt, fejn hemm anki mwaħħlin ħbula tal-inxir għall-użu tiegħu, u *units* tal-arja kundizzjonata li l-istat li qegħdin fih jindika li ilhom installati hemm hekk għal diversi snin. Ir-rikorrent spjega kif mill-proprjetà tiegħu hemm taraġ intern li jwassal għal din il-parti tal-bejt, u żied jgħid li mill-proprjetà tal-intimati m’hemm l-ebda taraġ li jwassal jew li joffri aċċess komdu għal din il-parti tal-bejt, tant hu hekk li t-taraġ li hemm fil-*landing* huwa ferm ogħla mit-taraġ li jwassal għall-bejt tal-intimati, fattur dan li jindika li min bena t-taraġ fil-proprjetà akkwistata mill-intimati ma riedx aċċess komdu għall-parti tal-bejt in kontestazzjoni, għaliex ma kellu l-ebda intenzjoni li jagħmel użu minn din il-parti tal-bejt. Ir-rikorrent spjega li kien biss fi żmien relattivament riċenti meta l-intimati kisbu permessi għall-iżvilupp mill-Awtorità tal-Ippjanar u infurmawh li kien fi ħsiebhom jiddemolixxu parti mill-bejt li fir-rigward tagħha qiegħed jintalab il-ħruġ tal-mandat, li huwa ħass li l-jeddijiet li huwa kien igawdi sa issa fuq din il-proprjetà kienu ser jiġu mittiefsa, u għalhekk istitwixxa dawn il-proċeduri.

L-intimati min-naħa tagħhom allegaw li r-rikorrent minn dejjem irrikonoxxa li l-parti tal-bejt in kontestazzjoni hija proprjetà tagħhom, inkluż fil-preżenza tal-

perit tagħhom. Fir-risposta tagħhom l-intimati spjegaw li huma akkwistaw il-fond bin-numri 7 u 9, Triq Mifsud-Ellul, Ħal Qormi, bil-ħsieb li dan ikun jifforma r-residenza tagħhom, wara li jsiru xogħol ta' kostruzzjoni u *finishings* fuq din il-proprjetà, u parti minn dan ix-xogħol jinkludi t-twaqqigħ tas-saqaf ta' kamra li fuqha hemm il-bejt mertu ta' dawn il-proċeduri, sabiex dan jinbena mill-ġdid. Il-intimati jsejsu l-kontenzjoni tagħhom li r-rikorrent m'għandu l-ebda jedd fuq il-parti tal-bejt jew arja in kontestazzjoni, fuq il-fatt li d-deskrizzjoni tal-proprjetà akkwistata mir-rikorrent fuq l-att ta' donazzjoni li permezz tiegħu akkwista l-fond tiegħu, hija indikata bħala li tinkludi *"parti mill-arja, stante li parti minnha hija sottoposta għal beni ta' terzi"*, u jgħidu li l-unika parti tal-binja li tinsab sottoposta għall-beni ta' terzi hija proprju l-kamra li fuq l-arja tagħha hemm il-bejt mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-intimati jgħidu wkoll li ladarba l-bejt inkwistjoni jiġi fuq is-saqaf ta' kamra li huwa paċifiku bejn il-partijiet li tifforma parti mill-proprjetà tagħhom, isegwi li dik il-parti tal-bejt hija tagħhom. Minkejja dan, l-intimati ma ppreżentawx kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-proprjetà tagħhom, u lanqas ma ġabu provi oħra in sostenn tal-pretensjoni tagħhom li dik il-parti tal-bejt hija tagħhom.

Il-kontenzjoni tal-intimati li ladarba l-kamra sottposta għall-parti tal-bejt mertu ta' dawn il-proċeduri hija proprjetà tagħhom, l-arja ta' fuq din il-kamra hija tagħhom ukoll, jidher li hija msejsa fuq il-prinċipju tad-dritt Ruman '*cuius est solum, eius usque ad coelum et ad inferos',* prinċipju li jwassal għall-preżunzjoni legali li l-arja ta' fuq il-fond u ta' taħt wiċċ l-art huma ta' min għandu l-proprjetà ta' taħt jew ta' fuq. Min jikkontesta tali preżunzjoni jrid jipprova l-kuntrarju, għalkemm tali preżunzjoni hija meqjusa li hija *juris tantum*

u mhux *juris et de jure,* u għalhekk iċċedi quddiem prova kuntrarja.[18] Il-Qorti kkonsidrat li l-intimati ma ġabu l-ebda prova li turi l-estensjoni tal-proprjetà li ġiet trasferita lilhom, u f'dan il-każ huwa paċifiku bejn il-partijiet li l-kamra t'isfel nett, li tiġi fil-*ground floor* u sottoposta għall-kamra li l-partijiet jaqblu li hija tal-intimati, hija proprjetà tar-rikorrent. F'kull każ hija meħtieġa evalwazzjoni tal-provi kollha li jistgħu jkunu produċibbli f'kawża fil-mertu sabiex jiġi stabbilit jekk din il-preżunzjoni għandhiex tiġi megħluba jew le.

Il-Qorti kkonsidrat li r-rikorrent xehed f'dawn il-proċeduri fejn ippreżenta kopji ta' pjanti li huwa jgħid li kienu annessi mal-kuntratt tal-akkwist tal-proprjetà min-nannu tiegħu, u li waqt id-depożizzjoni tiegħu quddiem il-Qorti, ir-rikorrent spjega li kemm hu kif ukoll membri oħra tal-familja tiegħu qablu, ilhom jagħmlu użu minn din il-parti tal-bejt għal bosta snin. Ikkonsidrat ukoll li minkejja li l-intimati allegaw li fil-proprjetà tagħhom hemm taraġ li proprju jwassal għal din il-parti tal-bejt, huma ma ġabu l-ebda prova ta' dan, u ħadd mill-intimati ma xehed f'dawn il-proċeduri sabiex jispjega kif huma kkonkludew li dik il-parti tal-bejt tifforma parti integrali mill-proprjetà tagħhom. Il-Qorti tirrileva li l-kwistjoni dwar jekk ir-rikorrent akkwistax din il-parti tal-bejt bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva jew bis-saħħa tal-kuntratt tal-akkwist tal-proprjetà min-nannu tiegħu, hija kwistjoni li trid tiġi mistħarġa u deċiża fil-mertu u mhuwiex il-kompitu ta' din il-Qorti li tagħmel xi

[18] F'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li tiċċita minn dak li qalet il-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Supermarkets (1960) Limited *vs.* Le Cram Developments Co. Ltd.**, mogħtija fit-22 ta' Ottubru 2002, fejn intqal: "Illi f'dan ir-rigward l-art. 323 tal-Kodiċi Ċivili jistabbilixxi l-prinċipju legali li kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-arja ta' fuqha u ta' dak kollu li jmiss fuq jew taħt wiċċ l-art. Din id-dispożizzjoni tal-liġi tistabbilixxi preżunzjoni legali favur is-soċjetà appellata li l-arja in kwistjoni li tinsab fuq il-fond tagħha tappartjeni lilha. Din il-preżunzjoni mhix waħda *juris et de jure* iżda waħda *juris tantum* u għalhekk jinkombi fuq is-soċjetà appellanti l-oneru li ġġib provi sodisfaċenti li jxejnu l-istess preżunzjoni stabbilita mil-liġi stess. Ġie ritenut li kwalunkwe prova kuntrarja għal-libertà tal-proprjetà għanhda tkun konkludenti u mhux konġetturali u ekwivoka (ara Kollez. Vol. XXIX – II – p. 854 **Nicola Borg noe *vs* Carmelo Parnis).**

pronunzjament dwar min mill-partijiet għandu jeddijiet possessorji jew reali fuq il-parti tal-bejt inkwistjoni. Dak li trid tevalwa din il-Qorti huwa jekk bix-xogħol maħsub li jsir mill-intimati, humiex ser jiġu affettwati l-jeddijiet tar-rikorrent, li spjega li ilu jagħmel użu minn din il-parti tal-bejt għal diversi snin, fejn għandu installati fost affarijiet oħra *units* tal-arja kundizzjonata u oġġetti oħra għall-użu tiegħu.

Il-Qorti hija sodisfatta li *prima facie* r-rikorrent ilu għal diversi snin jagħmel użu mill-parti tal-bejt inkwistjoni, u li mad-daqqa t'għajn jidher li f'każ li l-intimati jitħallew jiddemolixxu u/jew jibnu fuq din il-parti tal-bejt, il-jeddijiet tar-rikorrent ser jiġu affettwati. Ir-rikorrent xehed li hu jiftakar bosta persuni jgħixu fil-fond li ġie akkwistat mill-intimati, u li f'dan il-fond trabbew familji kbar, iżda ħadd mill-persuni li kienu jgħixu f'din id-dar qatt ma vvantaw xi jedd fuq dik il-parti tal-bejt, li dejjem intużat esklussivament minnu u minn qrabatu. Il-Qorti kkonsidrat li jekk f'dan l-istadju l-intimati ser jitħallew jagħmlu xi xogħlijiet fuq dan il-bejt, partikolarment jekk huma ser jitħallew jiddemolixxu u/jew jibnu xi parti minn dan il-bejt, dawn l-atti ta' kostruzzjoni jew twaqqigħ jammontaw għal espressjoni ċara tal-akkwist ta' xi jedd fuq din il-parti tal-bejt mill-intimati. Il-Qorti tippreċiża li meta ssir evalwazzjoni tal-provi f'kawża fil-mertu, jista' jkun li l-intimati jingħataw raġun fil-pretensjoni tagħhom, iżda f'dan l-istadju jirriżulta li r-rikorrent għandu almenu l-pussess ta' din il-parti tal-bejt, liema pussess ser jiġi affettwat f'każ li l-intimati jitħallew jipproċedu bix-xogħol li qegħdin jipprospettaw li jagħmlu. Il-Qorti kkonsidrat ukoll li minkejja li l-intimati jsostnu li kwalunkwe xogħol li jista' jsir minnhom fuq il-parti tal-bejt inkwistjoni jista' jitneħħa f'każ li f'kawża fil-mertu jiġi deċiż li

huma m'għandhom l-ebda jeddijiet fuq dik il-parti tal-bejt, il-preġudizzju li ser isofri r-rikorrent ladarba jibdew dawn ix-xogħlijiet u jitlef l-użu u t-tgawdija ta' dik il-parti tal-bejt għaż-żmien kollu sakemm il-kawża fil-mertu tiġi finalment deċiża, jikkawża preġudizzju akbar għalih. Tali preġudizzju jista' jitqies li huwa irrimedjabbli, tal-inqas sal-punt li jekk jitħalla jsir it-twaqqigħ u l-kostruzzjoni tal-istruttura inkwistjoni, ir-rikorrent ser jitlef it-tgawdija tal-bejt inkwistjoni tul iż-żmien kollu li jrid jgħaddi biex tiġi deċiża b'mod definittiv il-kawża fil-mertu.

<u>Decide</u>

Illi għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda tilqa' definittivament it-talba tar-rikorrent għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex jikkawtela d-drittijiet tiegħu, billi jżomm lill-intimati milli jagħmlu kwalsiasi xogħlijiet, kemm personalment kif ukoll permezz ta' terzi, liema xogħlijiet jinkludu, iżda mhumiex limitati għal xogħol ta' kostruzzjoni, skavar, twaqqigħ, u demolizzjoni, jew kull tip ta' xogħol ieħor fuq il-bejt mertu ta' dawn il-proċeduri.

Spejjeż ta' din il-proċedura a karigu tal-intimati.

Mogħti kameralment fit-22 ta' Lulju, 2020.