



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta tat-2 ta' Marzu, 2007

Mandat Numru. 154/2007/1

**Fl-Atti tar-Rikors għall-Fruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni
Numru 154/07 fl-ismijiet:**

Dorothy LENTINI

vs

Anthony SAMMUT

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fit-2 ta' Frar, 2007, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, r-rikorrenti talbet li l-Qorti żżomm lill-intimat milli, personalment jew permezz ta' terzi mqabbdin minnu, jissokta jagħmel xogħlijiet ta' twaqqiġ, bini jew tiddil f'bini, jew xogħol ieħor li jkun xi jkun, fil-fondi 54 u 55 Triq Ġorġ Borġ Olivier, San Ġiljan, u fil-fond numru 59, Triq il-Kbira, San Ġiljan;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta' Frar, 2007, li bih laqgħet it-talba tar-rikorrenti provviżorjament għall-finijiet tal-artikolu 875(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u ordnat li l-intimat ikun notifikat bl-atti;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimat fil-15 ta' Frar, 2007, li biha qanqal bosta eċċezzjonijiet li minnhom irid li t-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat ma tintlaqax;

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta' Frar, 2007, li bih reġgħet għeddet iż-żmien li l-Mandat kellu jinżamm milqugħ provviżorjament, u appuntat ir-Rikors għas-smiġħ;

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet waqt is-smiġħ tat-28 ta' Frar, 2007;

Semgħet it-trattazzjoni estensiva tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tar-Rikors;

Rat id-degriet tagħha tat-28 ta' Frar, 2007, li bih ħalliet ir-Rikors għall-provvediment kamerali;

Ikkunsidrat:

Tqis illi r-rikorrenti tgħid li hija l-kerrej tal-post numru 5, Triq Ġorġ Borġ Olivier, San Ġiljan, liema post huwa d-dar fejn tgħix. Minn ftit ġimgħat 'l hawn, tgħid li ma setgħetx tibqa' tgħix fil-post u dan minħabba x-xogħlijiet ta' twaqqiġ li kienu qegħdin isiru fil-post ta' warajh, ħdejh u fuqu;

Tqis li r-rikorrenti wriet li l-intimat kien irċieva mingħandha l-ħlas ta' kera għal sena darbtejn matul l-2006¹. Uriet ukoll li l-post kien ukoll mikri lil ommha għal bosta snin qabel u li ommha mietet matul Settembru tal-2006²;

Tqis li l-fond numru 54, Triq Ġorġ Borġ Olivier kien il-post fejn kienet tgħix il-familja tar-rikorrenti sa minn twelidha, u

¹ Dok "A", f'pag. 4

² Xhieda tar-rikorrenti f'pagġ. 121-5

li r-rikorrenti kienet baqgħet tgħix fih tul iż-żmien kollu³, tneħħi xi żmien meta kellha xi tgħid m'ommha u meta, minħabba saħħitha (hija tbat b'kundizzjoni f'daharha li, minħabba fiha, jkollha tibqa' fis-sodod) tmur tqatta' xi jiem għand ħabibtha li toqgħod f'numru 11, Triq San Franġisk, Sliema, u li ddu biha għandha stess⁴. Quddiem il-fond f'San Ġiljan, ir-rikorrenti kienet ukoll kisber il-jedd ta' parkeġġ riservat⁵;

Tqis li x-xogħlijiet ta' twaqqiġ tal-bini ta' madwar id-dar tar-rikorrenti beda lejn nofs l-2006, u kien qiegħed isir minn kuntrattur imqabba minn kumpannija bl-isem ta' AS & B Limited, li tagħha l-intimat huwa wieħed mid-diretturi u jidher għaliha⁶. L-intimat fisser li kien hu li qabba lill-kuntrattur, inkariga perit u kien il-moħħ wara l-proġett kollu għall-bini tal-kumpless ta' appartamenti u *garages* li kellu jitle' minflok il-postijiet 54 u 55, Triq Ġorġ Borġ Olivier, u 159, Triq il-Kbira;

Tqis li f'xi żmien matul l-2006, kien intlaħaq ftehim ukoll bejn ir-rikorrenti u l-intimat (permezz tal-kumpannija minnu rappreżentata) biex ir-rikorrenti toħroġ mill-post u, meta jittella' l-bini propost, tingħata apartment, *garage*, u l-arja ta' fuq l-apartment li kienet sejra tingħata. Dan il-ftehim kien saħansitra abbozzat bl-għajnuna ta' nutar pubbliku⁷. Sadattant, il-kumpannija tal-intimat, wara tiftix li għamlet ir-rikorrenti, kienet kriet apartment⁸ għal sena mit-28 ta' Frar, 2006, biex ir-rikorrenti tkun tista' tmur toqgħod fih sakemm jitlesta l-bini tal-apartment ġdid imwiegħed lilha. Biex tagħmel tajjeb għall-imsemmija rabta, il-kumpannija tal-intimat kienet ħarġet ukoll garanzija bankarja għas-somma ta' Lm 75,000, li tibqa' sseħħ sal-aħħar ta' Ġunju, 2008⁹;

Tqis li l-intimat iddikjara taħt ġurament li ma saru l-ebda xogħlijiet fil-post minn dak inhar li ntab il-ħruġ tal-Mandat;

³ Xhieda ta' Merlene Żarb, f'paġġ. 136-8

⁴ Xhieda ta' Mary Parnis, f'paġġ. 139-140

⁵ Dok "DL4", f'paġ. 83

⁶ Xhieda tal-intimat f'paġġ. 142 u 145

⁷ Dok "HGR1", f'paġġ. 93 sa 105

⁸ Dokti "DL5", "JS7" u "JS8", f'paġġ 84-5 u 66-7

⁹ Dok "DL6", f'paġ. 86

Tqis li x-xogħlijiet li saru fil-post qrib dak tar-rikorrenti kienu magħrufa lill-istess rikorrenti¹⁰, imma mbagħad saru xogħlijiet oħrajn li saru minn wara daharha u mingħajr irrieda tagħha u qabel ma kien finalizzat il-ftehim propost bejha u l-kumpanija tal-intimat. Minbarra dan, jidher li dak l-aħħar xogħol sar fuq il-fehma (min-naħa tal-intimat) li r-rikorrenti ma kellha l-ebda jedd ta' kirja għall-post;

Tqis li l-għan ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli li tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat¹¹;

Tqis li bil-liġi, jeħtieġ li r-rikorrent juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jikseb il-ħruġ ta' Mandat bħal dak. L-ewwel ħaġa li jrid juri hi l-mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent. It-tieni ħaġa hi li r-rikorrent ikun jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*) dawk il-jeddijiet. Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan ikollha *prima facie* jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant¹². Tali jedd jew jidher mad-daqqa t'għajn jew, għall-finijiet ta' dan il-Mandat, ma jeżistix;

Tqis li, minn kliem il-liġi nfisha, iż-żewġ elementi huma kumulativi u mhux alternativi. Jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċċad it-talba għall-ħruġ ta' mandat bħal dak. Siewi wkoll li wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-proċedura li hija maħsuba biex titqies talba bħal din huwa mixtieq li tkun waħda sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smiġħ tal-kawża dwar l-istess jedd. Huwa għalhekk li illum il-liġi nbidlet u stabiliet żminijiet qosra u precizi li fihom it-talba għall-ħruġ ta' dan il-Mandat għandha jew tintlaqa' jew tiġi miċħuda¹³;

¹⁰ Dok "DL2", f'pag. 75

¹¹ Art. 873(1) tal-Kap 12

¹² App.Ċiv. 14.7.1988 fil-kawża fl-ismijiet *Grech pro et noe vs Manfre'* (Kollez. Vol: LXXII.ii.290)

¹³ Art. 875(3) tal-Kap 12

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meżż proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali¹⁴. Il-ħarsien li l-ligi timmira għalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu 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 tintlaqax ikun ifisser li l-jedd pretiż ma jeżistix. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għamil li minnu qiegħed jibza' 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;

Tqis li l-Qorti hija soddisfatta li r-rikorrenti seħħilha turi mad-daqqa t'għajn (*prima facie*) li hija għandha l-jedd li dwaru talbet il-ħruġ tal-Mandat, u li jekk kemm-il darba dak li jrid l-intimat iseħħ, il-jedd tagħha jiġi preġudikat;

Tqis, madankollu, li jekk kemm-il darba jintwera li l-ħaġa li r-rikorrent irid li jzomm li ma ssirx bil-ħruġ tal-Mandat tkun diġa' saret, ma jibqax lok biex it-talba tal-ħruġ tal-istess Mandat tintlaqa', ladarba l-iskop tat-twaqqif ikun ingab fix-xejn¹⁵;

Tqis li ntwera li, sa minn xi jiem qabel ma tressaq dan ir-Rikors, il-bini ta' fuq id-dar tar-rikorrenti kien inħatt, u waqt li kien qiegħed isir dan ix-xogħol, tneħħew is-soqfa tad-dar tar-rikorrenti u saret ħsara strutturali qawwija fih. Dan kollu ġab il-fond tar-rikorrenti għal kollox inabitabbli. Dan il-fatt joħroġ kemm minn dokumenti li tressqu mir-rikorrenti mar-rikors promotur¹⁶, u kif ukoll minn dak li jirriżulta wara¹⁷. Jirriżulta wkoll li l-post mikri lir-rikorrenti ma fadallu xejn għajr il-faċċata ta' barra li tagħti mat-triq u l-qafas ta' travi tal-ħadid li fuqhom kienu jistrieħu s-soqfa. Jirriżulta wkoll li l-għamara tar-rikorrenti tneħħiet mill-post;

¹⁴ Ara, Kumm. 22.9.1994 fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet *Angelo Xuereb vs Marin Hili*

¹⁵ P.A. RCP 23.7.2001 fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet *James Pearsall et noe vs Maurice Żarb Adami et noe*

¹⁶ Dokti "B6" (ritratt li juri lir-rikorrenti bilwieqfa quddiem il-post) u Dok "Ċ", f'paġġ. 17-8

¹⁷ Dokti "JS5", "JS6"

Kopja Informali ta' Sentenza

Tqis ukoll li l-Mandat ta' Inibizzjoni ma jistax ħlief jirrigwarda obbligazzjoni "*di non fare*"¹⁸, u ma jistax iservi biex iġiegħel lill-intimat biex iżomm il-wegħda li huwa għamel bil-fomm lir-rikorrenti u jibnilha l-appartament li kienet imwegħda. Dwar dan, hija tista' ddr għar-rimedji l-oħrajn li l-ligi tagħtiha, u kif diġa' widdbet lill-intimat li sejra tagħmel;

Għaldaqstant, l-Qorti ssib li jonqsu l-kundizzjonijiet biex it-talba għall-ħruġ tal-Mandat tista' tintlaqa'. Tqis ukoll li dan seħħ ukoll għaliex l-intimat, u l-kumpanija tiegħu, dehrilhom li kien sewwa li jieħdu l-ligi b'idejhom u jqisu li r-rikorrenti ma kellhiex titolu ta' kerrej;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti:

Tiċhad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tirrevoka d-degrieti tagħha in kwantu laqgħet it-talba provviżorjament; u

Tordna li l-ispejjeż ta' dan ir-Rikors jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Mogħti kamerament illum, 2 ta' Marzu, 2007.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

¹⁸ P.A. 23.4.1958 fil-kawża fl-ismijiet *Žerafa vs Buhaġjar* (Kollez. Vol: XLII.ii.983)