MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-12 ta' Gunju, 2007

Avviz Numru. 23/2003

Piju Borg

Vs

Mary Calleja

Din hija kawza ghall-hlas ta' penali u danni wara li l-konvenuta talbet u ottjeniet hrug ta' mandat' ta' inibizzjoni kontra l-attur sabiex ma jaghmilx xoghol f'hajt divizorju u ma jiftahx aperturi, liema mandat gie prezentat f'Marzu 1995, gie milqugh provizorjament u sussegwentement michud b'digriet moghti fl-20 ta' Gunju 2003.

Il-Qorti;

Permezz ta' avviz prezentat fl-14 ta' Novembru 2003 l-attur qieghed jitlob li l-konvenut tigi kkundanata thallsu dik is-somma li tigi likwidata mill-Qorti bhala penali u danni

sofferti minnu konsegwenza tal-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet Mary Calleja vs Piju Borg et (avviz numru 71/1995) li gie degretat defenittivament prevja dikjarazzjoni li l-mandat intalab abbuzivament u bi ksur tal-Ligi.

Permezz ta' nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata fit-13 ta' Jannar 2004[1], il-konvenuta eccepiet:-

1. Illi t-talba tal-attur hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghaliex il-mandat ta' inibizzjoni ma ntalabx abbuzivament.
2. Illi m'huwiex minnu li l-attur sofra xi danni bil-fatt innifsu li kien inibit milli jizviluppa jew jokkupa l-bitha li l-konvenuta ghadha temmen li hija proprjeta' taghha.
3. Bla pregudizzju, il-konvenuta kienet stiednet lill-attur sabiex jindika l-ammont ta' danni illi qieghed jippretendi sabiex tkun tista' taghmel il-verifiki necessarji, izda sal-mument tan-notifika ta' dan l-avviz l-attur ma ndenjax ruhu jaghti risposta. Ghalhekk il-konvenuta ma tinsabx f'sitwazzjoni fejn tista' taghmel il-verifiki taghha sabiex tara jekk id-danni jissussistux jew le verament.

Rat l-atti kollha tal-kawza fosthom l-affidavits, traskrizzjoni ta' xhieda u dokumenti prezentati mill-partijiet.

Rat l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 71/95 fl-ismijiet **Mary Calleja vs Piju Borg et** degretat fl-20 ta' Gunju 2003.

Ghamlet access fuq il-post nhar il-Gimgha 30 ta' Marzu, 2007.

Rat il-verbal tat-30 ta' Marzu 2007 li permezz tieghu l-kawza giet differita ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Fil-qosor il-fatti li johorgu mill-atti tal-kawza huma s-segwenti.

[1] Fol. 6.

(a) L-attur kien qieghed jaghmel xogholijiet f'roqgha art retrostanti ghall-proprjeta' tal-kontendenti. Hu kien qieghed jizviluppa wkoll il-proprjeta' tieghu. Waqt l-access li sar fit-30 ta' Marzu 2007 gie kkonstatat li llum il-gurnata din ir-roqgha art hija bitha accessibbli biss mill-proprjeta' tal-attur fejn fiha qieghed izomm xi oggetti relatati man-negozju tieghu ta' antikita'. Din il-bitha hija diviza mill-proprjeta' tal-konvenuta permezz ta' hajt divizorju u accessibbli minn bieb tal-aluminju mill-proprjeta' ta' l-attur.

(b) Il-konvenuta kienet qeghda tippretendi li din ir-roqgha art kienet proprjeta' taghha u ta' wliedha in kwantu kienet inkluza fil-kejl ta' art li kienet xtrat ma' zewgha permezz ta' kuntratt pubbliku datat 20 ta' Gunju 1981.

(c) Fit-2 ta' Marzu 1995 il-konvenuta ipprezentat rikors (**Mary Calleja vs Piju Borg u Eucharist Attard**[2]) li permezz tieghu talbet il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fis-sens li l-intimati jigu inibiti milli:-

- ***"ikomplu jaghmlu xi xogholijiet fuq il-hajt divizorju bejn il-fondi rispettivi illi b'xi mod jokkupaw jew juzurpaw xi parti mill-art proprjeta' tal-esponenti u uliedha"***, u
- ***"jigu ukoll inibiti milli jifthu kwalunkwe apertura minn dan il-hajt divizorju illi jinsab fil-kors ta' kostruzzjoni ghall-proprjeta' tal-esponenti u uliedha"***.

(d) Permezz ta' digriet moghti fis-2 ta' Marzu 1995, il-Qorti appuntat ir-rikors ghas-smiegh u ordnat *"illi l-intimati ghandhom provizorjament jieqfu mix-xogholijiet lamentati sakemm jinghata digriet defenittiv"*.

(e) Fis-seduta tat-22 ta' Jannar 1998 fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni, gie verbalizzat li:- *"Dr. Michael Grech b'riferenza ghad-digriet provizorju li permezz tieghu l-intimat gie mizmum milli jaghmel xoghol fl-art in kwistjoni, jiddikjara li huwa ser iwahhal bibien u twieqi fl-aperturi ezistenti ghal fuq l-ispazju kkontestat, dawn ser jitwahhlu fuq in-naha ta' gewwa tal-hajt relattiv, u ser isiru minghajr ebda pregudizzju ghal mertu ta' din il-vertenza, unikament*

[2] Numru 71/95.

bil-ghan li l-intimat ikun jista' jaghmel uzu mill-bqija tal-proprjeta' tieghu. Dr. Carmelo Galea jopponi ruhu ghal din it-talba, peress illi l-uzu tal-kumplament tal-fond tal-intimat jista' jsir indipendentement mit-twahhil ta' dawn l-aperturi. Tali twahhil sejjer in effetti jippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti billi sejjer jirrendi permanenti stat ta' fatt illegali u sejjer johloq stat ta' introspezzjoni mill-fond tal-intimat ghal fuq il-parti kontestata li r-rikorrenti tippretendi li hi taghha…..Il-partijiet qablu li temporanjament u minghajr pregudizzju l-aperturi msemmija ghandhom jinghalqu bl-injam mill-intimat".

(f) Ir-rikors ghall-hrug ta' mandat ta inibizzjoni gie degretat defenittivament permezz ta' digriet moghti fl-20 ta' Gunju 2003[3] fejn il-Qorti cahdet it-talba ghall-hrug tal-mandat u ddikjarat li *"mill-provi mressqa u partikolarment sa fejn ir-rikorrenti qed tibbaza l-pretensjoni taghha fuq il-fatt illi jekk l-art in kontestazzjoni ma tizdiedx mal-bqija ta' l-art akkwistata bil-kuntratt imsemmi, ma jkunx hemm il-kejl indikat fl-istess att, ma jirrizultax prima facie li hija ghandha xi drittijiet li jenhtiegu jigu kkawtelati b'dawn il-proceduri"*[4].

(g) Fl-14 ta' Novembru 2003 l-attur ipprezenta l-kawza odjerna fejn qieghed jitlob il-hlas ta' danni u penali ghaliex skond hu dan il-mandat hareg abbuzivament.

(h) Ma jirrizultax li sal-lum il-konvenuta intavolat xi proceduri gudizzjarji sabiex jigi ddikjarat li l-bitha in kwistjoni hija proprjeta' taghha.

2. Huwa maghruf li:-

(a) Il-principju fondamentali hu li min jezercita dritt li jispetta lilu ma jistax jitqies li f'dan l-ezercizzju jkun responsabbli ghall-hsara li bhala konsegwenza jista' ibaghati haddiehor; *"non e' in colpa chi, credendo in buona fede di possedere un diritto, ne chiede al tribunale il riconoscimento, sebbene non vi riesca"* (**Demajo vs**

[3] Fol. 25.
[4] Fol. 26.

Page deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-24 ta' Jannar 1895 – Vol. XV.34).

(b) Il-mandati kawtelatorji jinhargu fuq ir-responsabbilta' ta' min jitlob il-hrug taghhom. Jinkombi fuq ic-cittadin id-dover li ma jabbuzax minn dan id-dritt u jekk jabbuza ikun ritenut responsabbli ghad-danni provokati b'tali abbuz. L-Artikolu 829 tal-Kap. 12 jaqra:- ***"Kull persuna tista', minghajr ma hu mehtieg li qabel ikun hemm decizjoni, tqieghed fiz-zgur il-jeddijiet taghha bil-mzz ta' wiehed jew izjed mill-atti kawtelatorji hawn taht imsemmija[5], illi wara li jigu mharsa minn dik il-persuna l-kondizzjonijiet li jrid dan il-Kodici, jigu mahruga u esegwiti taht ir-responsabbilta' tieghu"***.

(c) Ic-cahda fiha nnifisha ta' talba ghall-hrug ta' mandat ma jfissirx necessarjament li dak li jkun abbuza mid-dritt li jirreferi l-ilment tieghu lill-Qorti. Hekk ukoll, *"il-fatt li minn jottieni l-ispedizzjoni ta' mandat kawtelatorju jibqa' sokkombenti fil-gudizzju li l-mandat kien intiz jikkawtela mhuwiex, wahdu, raguni sufficienti biex jigu akkordati lill-ezekutat id-danni u l-interessi, imma kull kaz ghandu jigi trattat skond il-mertu tieghu, billi jittiehdu f'kalkolu u apprezzament ic-cirkostanzi kollha ta' dak il-kaz, qabel ma wiehed jikkonkludi sija ghar-responsabbilta' li ggib dritt ghal indenizz, sija ghal eskluzzjoni ta' dak id-dritt"* (**Edward Rizzo vs Joseph Cost Chretien pro et noe** deciza mill-Qorti tal-Kummerc fis-7 ta' Ottubru 1954[6]).

(d) Il-vessatorjeta' twassal ghar-responsabbilta'. Min ikun adixxa lill-Qorti ghall-hrug ta' mandat kawtelatorju u jkun ibbaza t-talba fuq cirkostanzi manifesti *"priva di qualsiasi fondamento nel fatto e nel diritto per cui il giudizio promossa si dimostri vessatorio. Ma un fallace apprezzamento dei fatti posta a base dell'istanza e delle conseguenze giuridiche che ne derivano non e' sufficiente a legittimare una domanda per danni da parte del vincitore nella lite"* (sentenza riportata fil-Volum XXVI.i.405 – **Mugliette vs Bezzina**). Fil-kawza fl-ismijiet **Jane**

[5] Skond l-Artikolu 830 tal-Kap. 12 il-mandat ta' inibizzjoni huwa wiehed mill-mandati kawtelatorji.
[6] Vol. XXXVIII.iii.692.

Spiteri vs Nicholas Camilleri deciza mill-Prim'Awla tall-Qorti Civili (Onor. Imhallef J. Said Pullicino)[7] gie rilevat li:- ***"l-element tal-vessatorjeta' jimplika certu grad ta' kolpozita', ta' kattiverija…. Element ta' vessatorjieta' ikun jimplika abbuz tad-dritt ta' azzjoni gudizzjarja. Il diritto cessa dove comincia l'abbuso… riteniamo che basta, per proteggere tutti gli interessi che ne sono degni, per dare una base giuridica alle diverse decisioni che provocano I bisogni della soceita, di aderire al concetto generale che tutti I diritti hanno dei limiti"***.

Fil-kaz tal-lum ir-rikors li bih il-konvenuta talbet il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sar fit-2 ta' Mejju 1995. L-Att numru XXIV tal-1995 li permezz tieghu gew introdotti emendi fil-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12) sar ligi fit-12 ta' Settembru, 1995. L-emendi kienu jinkludu s-sostituzzjoni tal-Artikolu 836 tal-Kap. 12, fejn gie ntrodott l-Artikolu 836(9):-

"In the case under the previous subsection, the court at the request, by writ of summons, of the person against whom the precautionary act was issued may condemn the applicant at whose request the precautionary warrant was issued to ***pay such damages as may have been caused by the issue of the warrant****, and in any such proceedings the court shall refer to, and make use of, the records of the proceedings of the precautionary act and of any other proceedings arising therefrom or consequential thereto, and such records shall be admissible evidence for the purpose of this action"*.

L-ispirtu ta' dan il-provvediment jidher li hu sabiex ma jkunx hemm abbuz minn tali hrug ta' mandati kawtelatorji, u dan l-abbuz huwa identifikat f'kazijiet bhal *mala fede*, vessatorjeta' u negligenza grossolana. Jidher li dan il-provvediment ikkristallizza f'disposizzjoni *ad hoc* dak li kien ilu jinghad fil-gurisprudenza fir-rigward ta' azzjoni

[7] 10 ta' Jannar 1992.

ghall-danni wara l-hrug ta' mandat kawtelatorju. Il-kundanna ghad-danni hija fakoltattiva, tant hu hekk li l-ligi tipprovdi li ***"l-qorti tista"*** tikkundanna u mhux li jkollha tikkundanna, u liema fakulta ghandha tigi ezercitata mehudin in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Imbaghad l-Artikolu 362(1) tal-Att XXIV tal-1995 (provvediment tranzitorju) jaqra:-

"Subject to the provisions of the following subsections of this section, the provisions of the principal law as amended by this Act and of the laws referred to in the Schedule to this Act as amended by this Act, shall apply to any procedures before any court or tribunal to which such Code or laws apply, and which on that date are still pending and have not become res judicata".

3. Mill-atti tal-mandat ta' inibizzjoni jirrizulta li l-proceduri ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni ttrasformaw ruhhom bhal li kieku kienet qeghdha tinstema' l-kawza fil-meritu ghall-jedd pretiz mir-rikorrenti (cjoe' li l-bitha hija proprjeta' taghha), b'diversi differimenti u smiegh ta' xhieda. Bizzejjed jinghad li tul dawn is-snin kollha kien hemm 'il fuq minn tletin (30) differiment. Mid-data li fihom bdew dawn il-proceduri (2 ta' Marzu 1995), kien biss fis-seduta tas-7 ta' Dicembru 2000 li saret dikjarazzjoni mill-konvenuta odjerna li ma kellix iktar provi xi tressaq[8] ghalkemm fis-seduta tat-22 ta' Jannar 1998[9] ir-rikors gie differit ghall-provi tal-intimat u sahansitra beda jressaq il-provi tieghu. Dan kollu gara minkejja l-fatt li huwa maghruf li wiehed mill-elementi ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huwa li jkun jidher *prima facie* li r-rikorrent ghandu d-dritt li jimpedixxi lill-appellant li jaghmel dik il-haga li biha jista' jarrekalu hsara. Il-jedd irid ikun wiehed li jidher mad-daqqa ta' ghajn jew, ghall-finijiet ta' dawk il-proceduri ghall-hrug tal-mandat, ma jezistix.

---

[8] Fol. 279 fl-atti tal-mandat.
[9] Fol. 208-209 fl-atti tal-mandat.

4. Mill-atti tal-mandat ta' inibizzjoni jirrizulta li l-konvenuta bbazat il-pretenzjoni taghha fuq it-tezi li meta wiehed iqabbel il-kejl indikat fil-kuntratt ta' akkwist taghha[10] (circa 109 metri kwadri) mal-kejl li hemm fuq il-post eskluza l-bitha, il-kejl huwa inqas minn dak indikat fil-kuntratt imsemmi. Ghalhekk l-argument kollu taghha kien li l-bitha kienet inkluza fit-titolu taghha. Fil-kors tal-process irrizulta pero' li min ghamel il-pjanta li giet annessa ma' dan il-kuntratt ta' bejgh[11] kien **<u>inkluda</u>** fil-kejl nofs il-hxuna tal-hitan (cjoe' dawk fuq in-naha ta' nofsinhar tal-art li huwa tas-sejjiegh u lvant). Kien biss fit-8 ta' Mejju 1997[12] (igifieri 'l fuq minn sentejn wara l-prezentata tar-rikors ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni) li dan l-att pubbliku u l-pjanta annessa gew prezentati fl-atti tal-mandat.

5. Gialadarba l-konvenuta kienet qeghda tibbaza l-pretenzjoni taghha fuq il-kejl li jissemma fil-kuntratt ta' akkwist tal-20 ta' Gunju 1981 u li mieghu giet annessa pjanta dettaljata, fil-fehma tal-Qorti wiehed seta' facilment jaccerta ruhu jekk fir-realta' l-bitha in kwistjoni kienetx parti mill-oggett ta' dan il-kuntratt. Din kienet kwistjoni ta' kejl pjuttost milli smiegh ta' hafna xhieda , iktar u iktar meta l-Qorti kellha tistabilixxi fuq bazi *prima facie* jekk il-konvenuta (dak iz-zmien ir-rikorrenti) kellhiex il-jedd pretiz minnha. Fil-pjanta annessa mal-kuntratt jinghad li *"Area of Plot A = circa 109 metres square"* u **mad-daqqa ta' ghajn** jidher mill-ewwel li l-kejl jinkludi nofs il-hxuna tal-hajt tas-sejjiegh li hemm fuq in-naha ta' nofsinhar u l-hajt fuq in-naha tal-lvant[13]. Mir-relazzjoni li ghamel il-perit tekniku

[10] 20 ta' Gunju 1981 atti nutar Dr. Emmanuel George Cefai f'liema kuntratt jinghad li l-kompratur (Ganni Calleja – ir-ragel tal-konvenuta) kien qieghed jixtri *"zewg biccient raba' li jinsabu fil-limiti tal-Belt Vittorja, Ghawdex, imsejjha ta' Wara s-Sur, u murijin bil-kulur ahmar fuq il-pjanta li tinsab fl-anness Dokument B liema dokument jinkorpora wkoll is-survey sheet relattiva; u cioe (a) dik markata bi plot ittra Atal-kejl ta' madwar mija u disa' metri kwadri (109mk) u tmiss nofsinhar ma' nebi tal-kompratur, mit-tramuntana in parti ma' beni tal-vendituri proprio u nomine w in parti mal-plot infraskritta"*.

[11] Victor Scicluna.

[12] Fol. 130 tal-atti tal-mandat.

[13] Victor Scicluna li ghamel din il-pjanta xehed fil-proceduri tal-mandat ta' inibizzjoni fis-seduta **tat-3 ta' Marzu 1998** u kkonferma li l-kejl jinkludi nofs il-hxun tal-hajt li hemm min-naha ta' nofsinhar.

Guido Vella[14] jirrizulta li l-kejl tal-art (mhux inkluz nofs il-hxuna tal-hajt tas-sejjiegh li hemm fuq nofsinhar tal-art) huwa ta' 87.38 metri kwadri. Fil-kejl li ghamel il-perit Guido Vella hemm inkluz il-kejl ta' 4.10 metri kwadri li jinghad li hija *"l-art taht nofs il-hajt tal-kantun"*[15] u dan jirreferi ghall-hajt fuq in-naha tat-tramuntana. B'kollox ghalhekk hemm kejl ta' 87.38 metri kwadri u li maghhom iridu jizdiedu nofs il-hxuna tal-hajt tas-sejjiegh fuq in-naha tat-tramuntana. Kejl li l-konvenuta ma haditx qies tieghu kif jirrizulta kemm mix-xhieda taghha u anke mix-xhieda tal-perit Joseph Dimech li jirrizulta li l-konvenuta kienet inkarigat bhala perit ex parte. Fil-fatt meta xehed in kontro-ezami l-perit Joseph Dimech (inkarigat ex parte mill-konvenuta), qal hekk:-

"Dr. Michael Grech:- Allura perit, nghid sew illi jekk inhu wiehed jiehu nofs il-hajt tan-nofsinhar, kif jirrizulta mill-pjanta, sewwa, kif tirrizulta mill-pjanta li ghamel Victor Sultana…..

xhud:- eha.

Dr. Michael Grech: .. u zzidu mal-area li kejjilt int, ser nigu illi ghandha aktar mill-kejl li hemm fil-kuntratt.

*Xhud: **Hemm xi haga iktar milli hemm fil-kuntratt**……..*"[16].

Inoltre kif jidher fir-ritratt li hemm a fol. 109[17] u 205 (it-tieni ritratt) fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni, bejn il-bitha in kwistjoni u l-art li nxtrat bil-kuntratt tal-20 ta' Gunju 1981, kien hemm diga' hajt divizorju. Hajt li m'huwiex muri fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' xiri u li fil-fehma tal-Qorti huwa indizzju iehor tal-estensjoni tal-art li nxtrat in forza tal-imsemmi kuntratt. Dan apparti l-fatt li meta wiehed iqabbel il-pjanta[18] li ghamel il-perit tekniku Guido Vella u l-

[14] Fol. 101-111 tal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 71/1995.
[15] Fol. 108 tal-atti tal-mandat.
[16] Seduta tal-20 ta' April 1999 (fol. 257) tal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni.
[17] Ezebit fl-atti fis-16 ta' Gunju 1995.
[18] Fol. 110.

pjanta li giet annessa mal-kuntratt ta' akkwist[19], ghalkemm ghandhom skali differenti (dik tal-perit Guido Vella hi 1:100 u dik annessa mal-kuntratt hi 1:125 ghalhekk huma vicin) wiehed jista' jara anke fuq ghajnejh kif jidhru l-hitan divizorji li l-bitha m'hijiex inkluza fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist tal-20 ta' Gunju 1981. Wiehed irid jiftakar li fil-kaz ta' mandat ta' inibizzjoni l-indagni hija biss fuq bazi ta' *prima facie*.

6. Wara li qieset il-provi kollha, il-Qorti hija tal-fehma li inizjalment wiehed jista' jargumenta li l-konvenuta ma kienetx qeghda tabbuza mill-uzu tad-dritt taghha li tadixxi lill-Qorti biex tikkawtela u tipprizerva u tippersegwixxi d-drittijiet taghha, iktar u iktar meta jidher li hija ma kienitx direttament involuta meta nxtrat l-art fl-1981. Fil-fatt kien ir-ragel tal-konvenuta li deher fuq il-kuntratt. Wiehed jista' jargumenta li meta pprezentat il-mandat ta' inibizzjoni l-konvenuta kienet temmen li l-bitha kienet verament proprjeta' taghha u gialadarba li kien qieghed isir xoghol fiha agixxiet biex tipprezerva d-drittijiet li dak iz-zmien kienet temmen li ghandha. Madankollu min jitlob u jottjeni l-hrug ta' mandat kawtelatorju, anke jekk b'mod provizorju, ghandu obbligu li l-proceduri jippersegwihom diligentement sat-tmien u ma jhallihomx ikaxkru inutilment iktar u iktar meta fuq il-bazi tal-*prima facie* ma jkunx jidher li r-rikorrent ghandu l-jedd li jkun qieghed jinvoka. Fil-fehma tal-Qorti l-fatt li kien hemm digriet biss ghall-hrug provizorju tal-mandat, ghalkemm huwa konsentit u tali ordni normalment tinhareg sakemm il-Qorti tezamina l-meritu tal-istess fuq bazi *prima facie,* ma jfissirx li min jitlob u jottjeni l-hrug ta' mandat b'mod provizorju ma jistax jinkorri danni.

7. Min-naha tieghu l-attur ghamel il-parti tieghu biex dawn il-proceduri (numru 71/95) jitwalu bla bzonn. Bizzejjed jinghad li mill-atti tal-mandat jirrizulta li l-attur beda jressaq il-provi sa mit-3 ta' Marzu 1998[20] u baqa'

---

[19] Fol. 134.
[20] Ara fol. 212.

jaghmel hekk ghal snin shah. Ma jidhirx li kellu wisq ghagla li dawn il-proceduri jintemmu fl-iqsar zmien possibbli, kif wara kollox suppost isir, minkejja dak li kien irrizulta anki fil-kors tal-proceduri. Hekk per ezempju ipprezenta affidavit bix-xhieda tieghu fit-12 ta' Ottubru 2001. Rilevanti wkoll huwa l-fatt li mill-provi jirrizulta li meta gie pprezentat il-mandat jidher li l-attur kien diga' zviluppa l-arja tal-proprjeta' tieghu u fforma l-aperturi fiz-zewg sulari li bena. Fil-fatt fl-affidavit tieghu[21] xehed:- ***"meta gejt notifikat bil-mandat l-istat tal-fond tieghi kien kif gej: Sa dakinhar kont ilhaqt bnejt il-fond kollu mill-gdid konsistenti f'bini ta' tlett sulari izda kont ghadni ma wahhaltx l-aperturi fih. Il-gnien kont ghadni kif bdejt inhammlu. Il-hajt divizorju ezistenti qabel kont ilhaqt qlajtu sabiex stajt nibni l-pedament tal-hajt gdid"***. F'dawk ic-cirkostanzi wiehed ma jarax x'dannu setghet issofri l-konvenuta jekk l-attur kien iwahhal il-biebien u t-twieqi fl-aperturi li kien diga' ghamel. Dan il-fatt ma seta' qatt ikun qieghed jaghti xi dritt lill-attur gialadarba kien hemm kontestazzjoni dwar ta' min hi l-proprjeta' tal-bitha. Dan apparti l-fatt li l-Qorti lanqas ma tista' tara kif it-tqieghed ta' twieqi u bibien fl-aperturi ezistenti kienu jaqghu fit-talba tal-konvenuta meta pprezentat ir-rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni. Madankollu, il-konvenuta oggezzjonat tant li fis-seduta tat-22 ta' Jannar 1998[22] gie vverbalizzat li l-aperturi setghu jinghalqu bl-injam. Jigi osservat ukoll li fl-access li ghamlet il-Qorti fit-30 ta' Marzu 2007, irrizulta li l-bibien u t-twieqi (bl-eccezzjoni tal-bieb tal-aluminju li jaghti ghall-bitha) ghadhom sal-gurnata tal-lum ma sarux (minkejja li l-proceduri tal-mandat ilhom maqtugha sa mill-20 ta' Gunju 2003). Sahansitra lanqas saru l-aperturi fil-parti ta' quddiem taz-zewg sulari li bena l-attur minkejja li fuq din il-parti ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni. Hekk ukoll il-Qorti m'hijiex sodisfatta li l-ilqugh li ghamel l-attur fl-apertura li taghti ghal gewwa l-bitha kien sodisfacenti. Waqt dan l-access l-attur wera lill-Qorti l-bicciet tal-injam li uza u l-canvas li qal li ghamel sabiex ghalaq l-apertura li hemm fis-sular ta' isfel u li taghti ghal gewwa l-bitha. Il-

[21] Fol. 18.
[22] Fol. 208-209 tal-atti tal-mandat.

Qorti hi tal-fehma li l-attur kellu jaghmel hafna ahjar u ma kien hemm xejn milli jzommu f'dan ir-rigward.

8. Mill-provi jidher li d-danni rrizultaw mhux mill-fatt li gie pprezentat rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni li eventwalment gie michud, imma pjutost mill-fatt li ghadda tant snin minn meta gie prezentat ir-rikors u ntlaqghet it-talba provizorjament, sakemm gie defenittivament michud. Dewmien li bla dubju kkontribwew ghalih iz-zewg kontendenti. Il-konvenuta baqghet sa l-ahhar tinsisti li hi proprjetarja tal-bitha bis-sahha tal-kuntratt ta' akkwist datat 20 ta' Gunju 1981, ghaliex skond hi jekk ma tinkludix il-kejl tal-bitha ma kienx ikollha kejl ta' 109 metri kwadri li xtara Giovanni Calleja (zewgha) permezz ta' l-imsemmi kuntratt. Mill-kuntratt u l-pjanta annessa wiehed seta' jasal biex verament jara li **<u>ghal-linqas fuq bazi ta' *prima facie*</u>** l-konvenuta ma kellix il-jedd pretiz, certament minn meta saru l-accertamenti tal-kejl fuq il-post u mill-pjanta annessa mal-kuntratt irrizulta li l-kejl ta' 109 metri kwadri kien jinkludi nofs il-hxuna tal-hajt tas-sejjiegh fuq in-naha tat-tramunta. F'dak l-istadju ma kienx hemm iktar lok li dawn il-proceduri jibqghu jitwalu s-snin, imma madankollu l-konvenuta ghazlet li tibqa' tinsisti fuq dawn il-proceduri sa l-ahhar minkejja c-cirkostanzi fuq imsemmija (hekk per ezempju fis-seduta tas-7 ta' Dicembru 2000 il-konvenuta regghet tat ix-xhieda taghha, u dan wara li r-rikors kien diga' ilu kwazi hames snin u nofs pendenti). Fil-fehma tal-Qorti f'dan l-istadju l-konvenuta ma mxietx bi prudenza, in kwantu kien irrizulta li ma kellix *prima facie* l-bazi guridika li fuqha setghet tkompli tinsisti ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni u f'dak l-istadju ma messhiex kompliet tinsisti bit-talba. Wiehed ma jridx jinsa li l-bazi tat-talba tal-konvenuta ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kien li l-kejl ta' art li kellha minghajr il-bitha ma kienx dak indikat fil-kuntratt ta' akkwist (109 metri kwadri). Dan ovvjament ma kienx ser jippregudika d-dritt taghha li tibda proceduri gudizzjarji sabiex id-dritt sostantiv li kienet qeghda tippretendi li ghandha jigi determinat b'mod defenittiv minn Qorti.

9. Ghalkemm huwa minnu li minn qari tal-avviz prezentat mill-attur jidher li qieghed jibbaza t-talba ghad-danni fuq il-fatt li *"dak il-mandat intalab abbuzivament"* (tant li qieghed jitlob dikjarazzjoni ad hoc f'dan is-sens), wiehed irid jiftakar li l-Qorti ta' gurisdizzjoni civili ta' sede inferjuri mhiex marbuta bil-kawzali ta' l-avviz. Dan hu dezunt bl-aktar mod car mit-test tal-ligi procedurali kif espressa fl-Artikolu 213 tal-Kap 12 flimkien mal-artikolu 171 (1) tal-istess Kap[23]. Dan apparti l-fatt li sakemm inghata d-digriet finali, il-konvenuta kienet ghadha f'dak l-istadju qeghda titlob il-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni. Il-Qorti qeghda tirriskontra responsabbilta' fuq il-konvenuta mill-fatt li wara li saru l-accertamenti opportuni xorta baqghet tinsisti b'dawn il-proceduri meta kien evidenti li fuq bazi ta' *prima facie* ma kienx qieghed jidher fuq bazi oggettiva li kellha l-jeddijiet pretizi minnha in kwantu kuntrarjament ghal dak li kienet qeghda tghid il-konvenuta l-kejl ta' 109metri kwadri kien inkluz fl-art li kellha diga' pussess taghha ghaliex wiehed kellu jzid il-hxuna tal-hajt tas-sejjiegh fuq in-naha ta' nofsinhar tal-proprjeta'. Bla dubju mandat kawtelatorju hija arma b'sahhitha li tista' taghti lok ghall-hafna hsara. Min ser ihallas ghal dik il-hsara, il-parti li kontriha jkun inhareg jew inzamm fis-sehh intortament ? Wiehed ma jridx jinsa li l-ligi stess tipprovdi li l-mandati kawtelatorji jinhargu u jigu esegwiti taht ir-responsabbilta' ta' min ikun talab il-hrug tieghu. Min-naha l-ohra kif rajna l-attur ukoll ghamel il-parti tieghu biex dawn il-proceduri jitwalu inutilment u ta' dan ghandu jwiegeb ukoll u ma jistax jippretendi li huwa m'ghandu l-ebda htija. Fl-ebda stadju tal-proceduri ma jirrizulta li ha xi passi biex dawk il-proceduri ma jkomplux jitkaxkru inutilment u jassigura li l-Qorti tghaddi biex taghti digriet finali. Anzi l-Qorti tasal biex tghid li ppartecipa b'mod attiv biex il-process jitwal apparti l-konsiderazzjonijiet l-ohra li diga' saru fir-rigward tal-bibien u t-twieqi.

---

[23] "*Ta' min ifakkar, imbaghad, illi fir-riflessjoni ta' l-Artikoli 171 u 213 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, qorti ta' gurisdizzjoni civili ta' sede inferjuri mhix daqstant strettament marbuta mal-kontenut ta' l-avviz"* (sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri fl-ismijiet **John Baptist Azzopardi et vs Jacqueline Galea et** deciza fl-14/3/2007).

10. Fir-rigward tal-likwidazzjoni ta’ danni l-Qorti tistqarr li dan m’huwiex ezercizzju facli. L-attur qieghed jippretendi hlas ghal:-

(a) Zieda fil-prezzijiet ghal xoghol li kien fadal x’isir fil-bitha u fiz-zewg sulari li nbnew;

(b) Hsara li saret fil-proprjeta’ tieghu u f’oggetti li kienu jinsabu go fih f’maltempata li grat fil-11 ta’ Jannar 2003;

(c) Spejjez relatati mal-mandat ta’ inibizzjoni;

(d) Telf ta’ qliegh li qasmu fir-rigward tal-bitha u l-ewwel sular li ma setax juzahom kif kellu l-hsieb li jaghmel bhala store u allura tilef il-bejgh, u fir-rigward tal-ahhar sular peress li dan kien intiz bhala appartament biex jikrieh u li ma setax jintuza bhala tali ghaliex ma setax jaghmel bibien u twieqi.

11. Dwar:-

(a) **<u>Zieda fil-prezzijiet tal-aluminju u xogholijiet</u>**. Fir-rigward tal-aluminju gew prezentati biss stimi[24]. Kif rajna l-proceduri tal-mandat gew maghluqa b’digriet moghti mill-Qorti fl-20 ta’ Gunju 2003. L-attur naqas milli jipprezenta ricevuta tal-hlas li ghamel ghal dan il-bieb u l-Qorti hija tal-fehma li s-somma ta’ Lm565[25] hi eccessiva. Certament li ma saritx l-ahjar prova. Pero’ bla dubju l-prezzijiet applikabbli ghas-sena 1995 m’humiex dawk tas-sena 2003. F’dan ir-rigward il-Qorti qeghda *arbitrio boni* viri tiffissa s-somma ta’ mitejn u hamsin lira Maltija (Lm250) bhala differenza fil-prezzijiet fuq firxa ta’ tmien (8) snin. Ghal dak li jikkoncerna xogholijiet li saru fil-bitha, l-attur naqas milli jressaq il-provi ta’ l-ispejjez li ghamel fejn ghamel ix-xoghol. Il-bitha llum tidher lesta u fil-fatt qeghda tintuza regolarment. F’dan ir-rigward ukoll ma saritx l-ahjar prova, cioe’ li jigu prezentati ricevuti ufficjali tal-ispejjez li

[24] Fol. 34-35.
[25] Fol. 35.

saru apparti l-fatt li l-istimi li gew prezentati lanqas m'huma konfermati bil-gurament. Hawn ukoll il-Qorti qeghda *arbitrio boni viri* tiffissa s-somma ta' tlett mija u hamsin lira Maltija (Lm350) bhala awment fil-prezzijiet mis-sena 1995.

(b) **Il-hsara li allegatament saret fl-oggetti li kienu jinsabu fil-fond tal-attur fil-maltempata li grat fil-11 ta' Jannar 2003**, l-attur spjega li din grat meta ghamlet maltempata kbira ta' rih "*u nqaleb l-injam fl-apertura.* ***Bir-rih li dahal*** *saret hsara kbira fil-fond u f'diversi oggetti antiki li kelli offruti ghall-bejgh". Ta' dan qieghed jippretendi s-somma ta' elf hames mija u sitta u sebghin lira Maltija (Lm1,576)*"[26]. Jibda biex jinghad li l-attur ma ta l-ebda spjega ta' kif wasal ghal din ic-cifra. Fil-fehma tal-Qorti l-kliem *"jiena nikkonferma bil-gurament tieghi…… li l-valur moghti lilhom f'din il-lista huwa reali"* m'huwiex bizzejjed biex jissodisfa l-oneru tal-prova li jinkombi fuq l-attur. Inoltre, fir-rapport li kien ghamel lill-pulizija jinghad li l-hsara kienet ta' circa elf lira Maltija (Lm1,000)[27]. Jigi rilevat ukoll li bejn l-oggetti li jissemmew fil-lista li hejja l-attur (fol. 38) u r-rapport tal-pulizija, hemm diskrepanza. Hekk per ezempju fir-rapport tal-pulizija ma jissemmix li saret xi hsara fl-imwejjed li tnizzlu fil-lista a fol. 38 tal-process. Dan apparti l-fatt li kieku l-apertura ta' l-injam kienet maghmula kif suppost ma kienx ser jigri dak li qal li gara l-attur. Il-Qorti kellha l-opportunita li tara b'ghajnejha l-bicciet ta' l-injam li l-attur ighid li ghamel ma' din l-apertura, u tistqarr li mhi impressjonata b'xejn b'dak li rat. Dan apparti l-fatt li l-konvenuta ssostni li l-attur kien jaghmel uzu mill-plastik u mhux mill-injam biex jaghlaq dik l-apertura[28]. Jekk verament saret il-hsara li jghid l-attur, din saret ghaliex ma hax il-prekawzjonijiet mehtiega u mhux ghaliex kien hemm mandat ta' inibizzjoni. Fil-fehma tal-Qorti huwa rilevanti wkoll kif ghalkemm id-digriet finali tal-Qorti nghata fl-20 ta' Gunju 2003, jidher li kien biss f'Novembru 2004 li sar il-bieb tal-aluminju li mill-hanut jaghti ghall-bitha. Ghalkemm dan il-fatt huwa kkontestat mill-attur, l-istimi li pprezenta u li jirreferu ghall-bibien u

[26] Fol. 21.
[27] Fol. 16.
[28] Ara kontro-ezami li sar fis-seduta tat-23 ta' Marzu 2007.

twieqi tal-aluminju huma datati 11 ta' Novembru 2004[29]. Il-fatt li l-attur kellu temporanjament jaghmel bieb tal-injam, ma jfissirx b'daqshekk li ma setax ghamel bieb fiss li kien joffri s-sigurta' mehtiega.

(c) **Spejjez relatati mal-mandat ta' inibizzjoni u protest gudizzjarju** fl-ammont ta' mija u disgha u sebghin lira Maltija u hames centezmi (Lm179.05) – fil-fehma tal-Qorti huwa gust u ekwu li dawn taghmel tajjeb ghalihom kollha l-konvenuta, li kif rajna baqghet tinsisti fuq dawn il-proceduri minkejja l-fatturi fuq imsemmija. L-ammont li l-attur ghandu dritt ghalih huwa biss dak li jidher li gie ntaxxat mir-Registratur tal-Qorti. Fir-rigward tas-somma ta' mitt lira Maltija (Lm100) li l-attur qieghed jippretendi bhala hlas professjonali li qieghed ighid li ghamel lill-perit Saviour Micallef ghaliex assistih fil-proceduri tal-mandat ta' inibizzjoni, fir-ricevuta li pprezenta jinghad *"received sum of Lm100 from Piju Borg re professional services **icw building works** at Capucchin Street Victoria"* (fol. 39). Ghalhekk f'kull kaz ma jidhirx li t-talba hija gustifikata mehud in konsiderazzjoni r-ricevuta li pprezenta l-attur stess qeghda tikkontradici li l-hlas sar ghar-raguni li semma fl-affidavit tieghu.

(d) **Telf ta' qliegh** – il-Qorti m'hijiex konvinta li ghaliex l-attur ighid li ma setax jaghmel bibien u twieqi, ma setax jaghmel uzu mill-ewwel sular bhala store, cjoe' l-uzu li jghid li ried jaghmel minnu u ghalhekk tilef il-bejgh. Il-Qorti terga' ttenni wkoll li ma tifhimx kif l-attur m'ghamilx il-bibien u t-twieqi minkejja l-oggezzjoni tal-konvenuta, in kwantu permezz tal-inibizzjoni l-konvenuta riedet izzomm lill-attur milli jiftah aperturi, li kif rajna kienu diga' nfethu meta gie pprezentat ir-rikors fit-2 ta' Marzu 1995. Inoltre, il-Qorti ma tistax ma tosservax li anke f'dan ir-rigward l-attur huwa inkonsistenti ghaliex waqt l-access qal li ried jikri kmamar fit-tieni sular bhala ufficini, haga li ma ssemmitx fix-xhieda tieghu. Jinghad ukoll li llum ghalkemm l-attur jista' jaghmel uzu minn dan is-sular bhala *store* ma jidhirx li hataf l-opportunita u qieghed juza biss partijiet minnu. Dawn iz-zewg sulari ghadhom sal-lum

---

[29] Fol. 34.

minghajr twieqi u bibien minkejja li t-talba tal-konvenuta giet michuda kwazi erbgha (4) snin ilu. Dan apparti l-fatt li fil-fehma tal-Qorti ma kien hemm xejn li qieghed izomm lill-konvenut li waqt is-smiegh tar-rikors ghall-hrug tal-mandat, jaghlaq l-aperturi u xorta jaghmel uzu minn dawn il-kmamar ta' dan is-sular ghall-uzu li jghid li ried jaghmel minnhom[30]. Ir-ritratti li gew ezebiti fl-atti huma fihom innfishom xhieda li l-attur halla dawn l-aperturi miftuhin. Inoltre, mix-xhieda moghtija mill-attur in kontro-ezami[31] jirrizulta li lanqas biss ma kellu permess ta' zvilupp biex jopera hanut minn gewwa l-imsemmi fond[32]. Fir-rigward tal-bitha, din hija zghira fid-daqs. Ghalkemm huwa minnu li meta sar l-ahhar access irrizulta li fiha jinzammu xi affarijiet relatati man-negozju tal-attur, l-ispazju huwa tant limitat li l-Qorti m'hijiex qed tara li dan seta' jwassal ghal xi telf ta' qliegh ghall-attur. Dan apparti l-fatt li l-bitha hija miftuha u ghalhekk l-oggetti huma esposti ghall-elementi. Ghalhekk ukoll huma limitati hafna l-affarijiet li tista' zzomm fiha. F'dan ir-rigward il-Qorti hi tal-fehma li m'hemmx ammonti x'jigu likwidati.

<u>Dwar telf ta' qliegh minhabba nuqqas ta' uzu tal-ahhar sular</u>, liema ambjent l-attur jghid li ried jikri, il-Qorti wkoll ghandha rizervi (mehud ukoll in konsiderazzjoni tac-cokon tal-post, zewgt ikmamar u toilet zghir). Inoltre, ma tifhimx kif wara dan iz-zmien kollu l-konvenut jidher bic-car li ma ghamel xejn fil-proprjeta' biex jitlesta dak li fadal isir. L-attur naqas ukoll milli jikkwantifika x'inhu dan it-telf ta' qliegh li qieghed jippretendi. Dan apparti l-fatt li l-access ghal dan 'l hekk imsejjah appartament huwa minn garigor (fil-parti ta' quddiem tal-hanut) u m'hemm xejn x'jissepara l-hanut minn dan it-tarag. L-attur ma spjegax kif kien ser idahhal lill-barranin sabiex jaghmlu uzu minn dak l-ambjent li jghid li ried jikri bhala appartament, meta l-hanut fejn ghandu l-antikita' m'huwiex segregat mill-kumplament tal-bini. Fix-xhieda in kontro-ezami l-attur qal li dak il-garigor kien temporanju u li l-access ghal fuq kien

[30] Il-konvenuta stess ikkonfermat li *"...meta jiena ghamilt il-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet "Mary Calleja versus Piju Borg et" bin-numru 71/1995, il-bini ta' l-attur kien lest fis-sens illi l-aperturi kien diga' iffurmati pero' ma kienx ghadhom twahhlu bibien"*.
[31] Seduta tal-25 ta' Jannar 2006 (Fol. 60-68).
[32] Ara wkoll Planning Application Case Details a fol. 70 u 71.

intenzjonat li jsir mill-bitha in kwistjoni[33]. Pero' bl-istess mod anke f'dan il-kaz wiehed irid ighaddi direttament mill-hanut. Sal-lum minn dan kollu ghadu ma sar xejn, u anke kieku stess sar ifisser li l-attur kien ser jikri lill-barranin u jghaddu minn gewwa l-hanut ? Dwar dan kollu l-attur ma ta l-ebda spjegazzjoni u l-Qorti mhi konvinta xejn minn dak li qieghed jallega l-attur. Inoltre, l-fatt li erbgha (4) snin wara l-ambjent ghadu kif kien ma jistax ighin it-tezi tal-attur. Bl-istess mod il-Qorti tqies li f'dawn ic-cirkostanzi l-pretenzjoni tal-attur hi nfondata.

In vista tal-konsiderazzjonijiet li saru, il-Qorti hi tal-fehma li l-konvenut ghandu jinzamm responsabbli wkoll *in parte* ghad-danni li sofra, in kwantu fil-kors tal-proceduri huwa bl-ebda mod ma ghen lilu nnifsu biex jizgura li dawn il-proceduri jinqatghu fl-iqsar zmien possibbli u m'ghamel xejn biex jimminimizza d-danni li jghid li sofra. Wisq anqas ma jirrizulta li qatt ghamel xi oggezzjoni jew ha xi passi biex jinghata xi provvediment mill-Qorti. Hlief ghall-ispejjez tal-mandat ta' inibizzjoni, il-Qorti temmen li l-ammonti likwidati ghandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

12. Mehud qies tal-konsiderazzjonijiet kollha li ghamlet, il-Qorti m'hijiex tal-fehma li ghandha tezercita d-diskrezzjoni li taghtiha l-ligi fis-sens li l-konvenuta tigi kkundannata thallas ukoll penali.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta, tikkundannaha thallas lill-attur is-somma ta' erba' mija u disgha u sebghin lira Maltija u hames centezmi (Lm479.05) in lineja ta' danni ghar-ragunijiet fuq imsemmija.

Spejjez ta' dawn il-proceduri jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

33 Fol. 67.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------