MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2014

Mandat Numru. 1896/2013/1

Emmanuel Spiteri u martu Inez Spiteri

vs

Mark Cassar I.D. 540261M f'ismu proprju u ghan-nom ta' Cassar Holdings Ltd (C45355)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ipprezentat fis-16 ta' Dicembru 2013.

Rat id-digriet tal-16 ta' Dicembru 2013, fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghall-14 ta' Jannar 2014 u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat ijiem zmien ghar-risposta.

Rat ir-risposta tal-intimat proprio et nomine tal-15 ta' Dicembru 2013 fejn oppona ghat-talba.

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Jannar 2014, fejn, meta ssejjah ir-rikors dehru Dr. Ian Spiteri Bailey ghar-rikorrenti, u Dr. Matthew Brincat ghall-intimat fil-kwalita' premessa tieghu.

Rat l-atti u semghet lid-difensuri tal-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Jannar 2014 fejn id-difensur tar-rikorrenti, fuq mistoqsija tal-Qorti, ikkonferma li r-rikorrenti ghadhom mhumiex il-proprjetarji tal-plots mertu tar-rikors izda li ghad hemm konvenju pendenti. L-istess difensur issottometta li dan il-fatt jaghtih l-interess necessarju biex jippromwovi din l-azzjoni. Id-difensur tal-intimat proprio et nomine, b'zieda mar-risposta tieghu issottometta li ghalkemm jista' jkun hemm interess da parti tar-rikorrenti, dan mhuwiex wiehed guridiku.

Rat li skont il-verbal tal-14 ta' Jannar 2014, gie dikjarat li ix-xoghlijiet issoktaw fil-proprjeta *de quo* bi ksur tal-ordni ta' din il-Qorti tas-16 ta' Dicembru 2013.

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tas-27 ta' Dicembru 2013 fejn talbu li jittiehdu l-provvedimenti kollha opportuni kontra l-intimat *pro et noe* talli kiser l-ordni tal-Qorti fuq premessa.

Rat li dan ir-rikors ma kienx ghadu gie notifikat lill-intimat *proprio et noe*.

Semghet it-trattazzjoni fuq l-istess u li l-avukat tal-intimat *proprio et nomine* ssottometta li dan mhuwiex is-sid tal-plots 20 u 21 imsemmija fir-rikors.

Ir-rikorsi gew differiti ghall-digriet *in camera.*

Ikkunsidrat

Permezz ta' din it-talba, ir-rikorrenti qed jitoblu li l-intimati jigu inibiti milli jkomplu bit-tqattiegh ta' blat u skavar fil-

plots tal-istess intimati numru 20 u 21 kif murija fuq pjanti annessi, fl-art maghrufa bhala *tar-Rampa,* limiti ta' Hal Qormi, hekk kif imissu ma' plots 5 u 6 proprjeta` tal-mittenti."

Ir-rikorrenti qed jghidu li "*huma fil-pussess tal-plots 5 u 6 imsemmija, u fil-process vicin li jixtruhom b'dan li ghandhom kull interess li jressqu l-odjern mandat."* Kif jirrizulta mir-rikors, skont rapport tal-Perit Robert Sarsero, jekk diffikolta` minhabba nuqqas ta' hitan, marki jew posti sbiex tigi determinata l-linja divisorja bejn il-plots imsemmija. *Inoltre* l-istess Perit ikkonferma li l-konvenuti mhumiex qed ihallu iz-zewg piedi u nofs distanza rikjesta mill-Ligi bejn l-iskavar u l-linja divisorja. Dan ifisser li meta r-rikorrenti jixtru l-art ser ikollhom jidhlu fi spejjez zejda.

Il-Fatti tal-Kaz

Dan ir-rikors jikkoncerna skavar fi plots 20 u 21 li r-rikorrenti jghidu li huma proprjeta` tal-intimat *pro et noe*, fejn hemm diffikolta li tigi stabbilita l-linja divizorja bejn dawn il-*plots* u *plots* 5 u 6, kif ukoll li dan l-iskavar mhuwiex qed jirrispetta d-distanza ta' zewg piedi u nofs mill-istess linja.

Jirrizulta mhux ikkontestat, izda, li r-rikorrenti ghadhom mhumiex il-proprjetarji tal-*plots* 5 u 6 imma jghidu li ffirmaw konvenju ghax-xiri taghhom. B'dan biss huma jikkontendu li ghandhom interess li jippromwovu din l-azzjoni sabiex il- proprjetarji tal-*plots* 20 u 21 jigu inibiti milli jezercitaw jeddijiet taghhom.

Konsiderazzjoni ta' Dritt.

Premess li l-mandati kawtelatorji huma mizuri straordinarji u ghandhom jinghataw interpretazzjoni restrittiva. Dan ghaliex il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni bhal kull mandat kawtelatorju jsir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita.

Premess li l-ghan ta’ talba ghall-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli taghmel xi

haga li tista’ tkun ta’ hsara jew pregudizzju lill-parti li titlob il-hrug tal-mandat. (**Art. 873 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta)**.

Billi l-ligi jehtieg li r-rikorrenti jissodisfa zewg kriterji biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta’ mandat ta' Inibizzjoni:-

(i) L-ewwel kriterju li jrid jissodisfa hu li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrent tant li bin-nuqqas ta’ hrug tieghu r-rikorrent ser isofri pregudizzju;

(ii) It-tieni kriterju hu li r-rikorrent ikun jidher li ghandu '*prima facie'* dawk il-jeddijiet. Hu assodat fil-gurisprudenza taghna li l-unika ezami li trid taghmel il-Qorti huwa dak biss ta' 'prima facie', u dan ghaliex il-mertu kollu jigi nvestigat fil-kawza proprja bejn il-partijiet, u ghalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-ezami li trid taghmel il-Qorti f'dan l-istadju, u dan tenut kont li hawn *si tratta* dejjem ta' procedura preliminari, li ghad qed tistenna l-ezitu finali tal-kawza proprja.(**Ara "*Emmanuel Sammut -v- Josephine Sammut*** " P.A.(TM)-dec.5.06.2003).

Premess li dawn iz-zewg kriterji huma kumulattivi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug tal-mandat. (Artikolu 873 (2) tal-Kap. 12) - Ara - “***Mary Borg vs Il-Kummissarju tal-Artijiet”*** – P.A.(JRM) – Dec. 15 ta’ Dicembru 2008; “**The Golden Shephard Group Limited vs Enemalta Corporation”** (P.A. (RCP) – Dec. 17 ta’ Marzu 2009).

Premess ukoll li din hija mizura procedurali ta’ natura eccezzjonali *(“**Grech proprio et nomine vs Manfre***” – A.C. – Dec.14 ta’ Lulju 1988 – Vol. LXXII.ii.290), b’dan li jkun hemm il-biza li jekk ma jinharigx tali mandat id-dritt tar-rikorrent jintilef ghal dejjem. (Ara wkoll “***40, Main Street Catering Establishment Limited vs L-Awtorita` tal-Ippjanar”*** (P.A. (RCP) - Dec. 2 ta’ Novembru 2010).

Applikazzjoni ghall-Kaz - Jedd *Prima Facie*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, il-Qorti hi tal-fehma li t-talbiet odjerni m'ghandhomx jigu akkolti.

Ikkonsidrat li r-rikorrenti mhumiex is-sidien tal-*plots* li qed imissu ma' dawk fejn qed isiru x-xoghlijiet tal-iskavar. Ghalkemm huma akkwirenti prospettivi fuq *convenium* (liema att stranament ma giex esebit), il-Qorti tqis li t-talbiet odjerni, li kieku kellhom jigu dedotti f'kawza, huma ta' natura petitorja u li, ghalhekk, jispettaw biss lis-sidien. In kwantu li r-rikorrenti ghadhom mhumiex il-proprjetarji legittimi tal-plots adjacenti, m'ghandhom l-ebda *locus standi* biex jivvantaw id-drittijiet naxxenti minn proprjeta, u kwindi, ma jistghux legittimament jitolbu l-hrug ta' dan il-mandat. Ma jiswix ghar-rikorrenti li jsostnu li eventwalment ser ikunu huma l-proprjetarji ghaliex attwalment, huma terzi persuni, li mhumiex parti minn dawn il-proceduri, li jistghu jvantaw jeddijiet fuq il-plots 5 u 6 b'tali mod li jitolbu l-hrug tal-mandat odjern. Presentement ir-rikorrenti jistghu jvantaw drittijiet (u kwindi interess) biss kontra l-venditur prospettiv fuq il-*convenium* u din l-azzjoni. Ma jaghmel l-ebda sens li jigi akkordat dan il-mandat fejn jirrizulta manifestament li min qed jitlob il-hrug tieghu m'ghandux l-interess guridiku mehtieg biex jintavola proceduri ulterjuri sabiex il-pretensjoni tieghu tigi guridikament accertata b'mod definittiv.

Ikkonsidrat ukoll li l-intimat wiegeb li la hu u lanqas il-kumpanija tieghu ma huma s-sidient tal-*plots* 20 u 21 u ghalhekk mhumiex il-legittimi kuntraditturi.

Dwar dan il punt ir-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova kif imiss skont il-ligi.

Min hu s-sid tal-plots 20 u 21 hu rilevanti ghat-talba dedotta fir-rikors tas-27 ta' Dicembru 2013 li qed jigi deciz kontestwalment. In kwantu li gjaladarba ma hemmx prova li l-intimat *proprio et nomine* huwa s-sid ta' dawn il-*plots*, isegwi li ma jistax jitqies responsabbli talli x-xoghlijiet baqghu ghaddejjin.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost, il-Qorti hija tal-fehma li t-talba ghall-hrug tal-mandat ta' Inibizzjoni odjerna ghandha tigi michuda.

Decide

Ghaldaqstant, il-Qorti wara li rat l-atti kollha relattivi jirrizultalha li ma giex ippruvat prima facie d-dritt vantat mir- rikorrenti u li ma jezistux l-elementi necessarji ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni, u ghalhekk filwaqt li tirrevoka contrario imperio id-Digriet taghha tas-16 ta' Dicembru 2013, tichad it-talba kif dedotta ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni.

L-ispejjez tal-Mandat jithallsu mir-rikorrenti.

Degretat

< Sentenza Finali >

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